



Vorbemerkung:
 Die Zulässigkeit von Vorhaben im Gebiet des einfachen Bebauungsplanes Nr. 3/1 (sh. § 30 Abs. 3 BauGB) richtet sich nach § 34 BauGB in Verbindung mit den nachstehenden Festsetzungen.

I. Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Zulässige Nutzungen in den MI-Gebieten
 Einzelhandelsbetriebe, Vergrüßungsstellen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und die in § 6 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme aufgeführte Nutzung sind in den MI-Gebieten unzulässig.
 Der Einzelhandel kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er im Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe - bzw. Dienstleistungsbetrieb steht.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind in MI (1)-Gebiet bei den mit A und B gekennzeichneten Gewerbebetrieben Erweiterungen und Änderungen zulässig, soweit es für den betrieblichen Ablauf erforderlich ist. Nutzungsänderungen sind nur zulässig, wenn dadurch das Wohnen nicht wesentlich gestört wird.

2.0 Zulässige Nutzungen in den GE-Gebieten
 Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der GE-Gebiete unzulässig. Der Einzelhandel kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er im Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe - bzw. Dienstleistungsbetrieb steht.

In dem mit GE(1) bezeichneten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste des Bundesgesetzes des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBL NW vom 02.07.1998 S.743 ff) nicht zulässig. Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Emissionen der Betriebe soweit begrenzt sind oder die Abfallbedingungen so gestaltet werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

In dem mit GE(2) bezeichneten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste des Bundesgesetzes des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBL NW vom 02.07.1998 S.743 ff) nicht zulässig. Betriebe und Anlagen der Nummer 175 und 180 sind ausnahmsweise zulässig.
 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im vorbeschriebenen Gewerbegebiet Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen an vorhandene Wohngebäude nur in dem Ausmaße zulässig, wie sie für die tatsächliche Nutzung erforderlich ist. Die Neuerrichtung reiner Wohngebäude ist unzulässig.

In dem mit GE(3) bezeichneten Gewerbegebiet (eingeschränktes Gewerbegebiet) sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im vorbeschriebenen Gewerbegebiet Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen an vorhandene Wohngebäude nur in dem Ausmaße zulässig, wie sie für die tatsächliche Nutzung erforderlich ist. Die Neuerrichtung reiner Wohngebäude ist unzulässig.

In dem mit GE(4) bezeichneten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste des Bundesgesetzes des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBL NW vom 02.07.1998 S.743 ff) nicht zulässig. Betriebe und Anlagen der Nummer 175 und 180 sind ausnahmsweise zulässig.
 Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im vorbeschriebenen Gewerbegebiet Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen an vorhandene Wohngebäude nur in dem Ausmaße zulässig, wie sie für die tatsächliche Nutzung erforderlich ist. Die Neuerrichtung reiner Wohngebäude ist unzulässig.

In dem mit GE(5) bezeichneten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste des Bundesgesetzes des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBL NW vom 02.07.1998 S.743 ff) nicht zulässig. Betriebe und Anlagen der Nummer 153 sind ausnahmsweise zulässig.

In dem mit GE(6) bezeichneten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste des Bundesgesetzes des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBL NW vom 02.07.1998 S.743 ff) nicht zulässig. Betriebe und Anlagen der Nummer 153 sind ausnahmsweise zulässig.

In dem mit GE(7) bezeichneten Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I - VI der Abstandsliste des Bundesgesetzes des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 (MBL NW vom 02.07.1998 S.743 ff) nicht zulässig. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im vorbeschriebenen Gewerbegebiet Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen an vorhandene Wohngebäude nur in dem Ausmaße zulässig, wie sie für die tatsächliche Nutzung erforderlich ist. Die Neuerrichtung reiner Wohngebäude ist unzulässig.

3.0 Immissionschutzrechtliche Regelungen
 Die Fenster der Wohn- und Schlafräume, die auf der der Hegestraße zugewandten Seite (Frontseite, Giebelseiten) liegen, müssen der Lärmklassenklasse 3 gemäß VDI 2719 -Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (1987) entsprechen. Schlafräume sind zur schallabgewandten Seite hin zu orientieren oder müssen mit sogenannten Schallschüchklungen ausgestattet werden.
 Die Fenster der Wohn- und Schlafräume, die auf der der Bottroper Straße zugewandten Seite (Frontseite, Giebelseiten) liegen, müssen der Lärmklassenklasse 4 gemäß VDI 2719 -Schallschutz von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen (1987) entsprechen. Schlafräume sind zur schallabgewandten Seite hin zu orientieren oder müssen mit sogenannten Schallschüchklungen ausgestattet werden.

II. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NW
 Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten. Anlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.
 Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B223 anzusprechen.

III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB
 Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBodG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

IV. Hinweise
 Bei der im Plan gekennzeichneten Fläche südlich der Bottroper Straße, nördlich der Hegestraße handelt es sich um die Verdachtsfläche V 15/02 "ehemalige Dachpinnenfabrik". Vor einer Bebauung ist diese Fläche gutachterlich zu untersuchen.
 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodenergriffen mit archaischen Bodenerfindungen zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband "West" Amt für Bodendenkmalpflege, Münster - die Entdeckung von Bodendenkmalen (kulturgeologische Bodenkunde, geschichtliche Bodenkunde, aber auch Veränderungen und Verfallformen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstelle mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

- Zeichenerklärung**
- I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 (§ 9 (1) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
 - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- T Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (hier: Trafostation)
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - sh. Punkt IV "Hinweise"
 - Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) (bei schmalen Flächen)
- II. Bestandsangaben vom August 2000**
- Bauliche Anlagen
- Wohngebäude
 - Nebengebäude
- Grenzen
- Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Eigentumsgrenze
 - Topographische Umrisslinie

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortskarte werden als richtig bescheinigt.

Bottrop, den 11.10.1995
 Der Oberbürgermeister
 A. A.
 Stadt, Vermessungsdezernat

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 10.10.1995 beschlossen, für den Bereich des Gewerbegebietes Hegestraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die öffentliche Bürgerbeteiligung an der Bauplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 12.11.2001 bis zum 26.11.2001 statt.

Bottrop, den 27.11.2001
 Der Oberbürgermeister
 A. A.
 Stadt, Baudezernat

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.05.02 bis 24.06.02 einschließlich öffentlich ausliegen.

Bottrop, den 25.06.2002
 Der Oberbürgermeister
 A. A.
 Stadt, Baudezernat

Die viertel Änderung ist während der Prüfung der vorgezeichneten Arrangements vom Rat der Stadt am 27.11.2002 beschlossen worden.

Bottrop, den 20.11.2002
 Der Oberbürgermeister
 A. A.
 Stadt, Baudezernat

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 15.11.2002 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 28.11.2002
 Der Oberbürgermeister
 A. A.
 Stadt, Baudezernat

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 27.11.2002 öffentlich bekanntgemacht worden.

STADT BOTTRUP

Bebauungsplan Nr. 3/1
 Gewerbegebiet Hegestraße

Maßstab: 1 : 1000

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss

Anlage:

- Begründung
- Abstandsliste 1998

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1999 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Berechtigung von Wohnbauten vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat: *[Signature]* Stadtplanungsamt: *[Signature]*

Techn. Beigeordnete: *[Signature]* 1. st. städt. Baudezernat: *[Signature]*