



**Übersicht 1:10000**  
**Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BBauG**

- In den im Plan schraffierten Flächen (Zone I und II) sind geeignete bauliche Vorkehrungen gegen Verkehrsemissionen der B 223 - Bottruper Straße - zu treffen. (Passive Schallschutzmaßnahmen, die eine Minderung in Zone I um 12 dB (A) und in Zone II um 7,5 dB (A) bewirken § 9 (1) Nr. 24 BBauG.)
- In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und den vorderen Baugrenzen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen für die öffentliche Versorgung gem. § 14 Abs. 2 BauNVO.

**Festsetzungen gem. § 9 (4) BBauG i.V. mit § 103 BauO NW**

**I. Geltungsbereich**  
 Die nachfolgenden Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39. Der Plan ist Bestandteil der Satzung.

**II. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- Die Höhe der DK Erdgeschoßfußboden über der zugehörigen anbaufähigen Verkehrsfläche darf höchstens betragen:
  - bei 1- und 2-geschossigen Gebäuden 0,50 m
  - bei 3- und mehrgeschossigen Gebäuden 0,80 m
 Ausnahmen aus tiefbautechnischen Gründen können zugelassen werden.
- Die Dachneigung beträgt in den WR-Gebieten = 38° (Drempelhöhe ± 0,50 m), in den WR-II-Gebieten = 45° (Drempelhöhe ± 1,0 m). Abweichend von diesen Vorschriften kann die Angleichung der Dachform an die des Nachbarhauses gefordert oder ausnahmsweise zugelassen werden. Bei Dachneigungen von weniger als 35° sind Drempel und stehende Dachfenster unzulässig.
- In den WR-II-Gebieten mit der Dachneigung = 45° liegt das 2. Vollgesch. im Dachraum.
- Die im Plan eingetragene Firstrichtung ist einzuhalten.
- Garagen auf den Baugrundstücken müssen massiv sein und in ihrer äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude angepaßt werden. Garagen sind flach einzudecken.

**III. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

- In den mit "A" bezeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgarten) sind Einfriedigungen in Form von Mauern, Hecken oder Zäunen unzulässig.
- Die übrigen nicht überbaubaren Flächen können, soweit sie an öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, durch Hecken bzw. Holzspriegelzäune bis zu 1,0 m Höhe eingefriedet werden.

**IV. Ausnahmen**  
 Für Ausnahmen und Befreiungen von den Gestaltungsvorschriften gilt entsprechend der § 103 Abs. 4 BauO NW.

**Bebauungsplan 39**  
 für den Bereich  
 Schneiderstraße, Ottenkamp, Ottenschlag  
 und der Bundesstr. 223

Blatt **Stadt Bottrop** Grundriß  
 Gemarkung Kirchhellen  
 Flur 49, 50, 51  
 Maßstab 1:1000

1. Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt (Blättern) Grundriß

4 Blatt Eigentümerverzeichnis  
 - Blatt Höhenpläne  
 2 Blatt Begründung

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
 Bestandsangaben vom März 1983

Flurgrenze  
 Flurstücksgrenze  
 Topograph. Umrisslinien  
 vorhandene Gebäude  
 lfd Nr. im Eigentümerverzeichnis

**Nachrichtliche Übernahmen**  
 Grenze der Verbandsgrünfläche  
 Grenze des Landschafts- bzw. Naturschutzgebietes

Für die städtebauliche Planung:  
 Baudezernat  
 Stadtplanungsamt

**Festsetzungen des Bebauungsplanes** gemäß § 9 (1) BBauG und BauNVO

**Begrenzungslinien** gemäß BauNVO

- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 1 BBauG

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich. (§ 9 Abs. 5 BBauG)

**Art und Maß der baulichen Nutzung** gemäß BauNVO

**Wohnbaufläche**

- WR reines Wohngebiet
- WA allgemeines Wohngebiet

**Zahl der Vollgeschosse**

- II als Höchstgrenze festgesetzt
- II zwingend festgesetzt
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschöflächenzahl

**Bauweise** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BBauG und § 11 Abs. 1 BauNVO

- offene Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Einzelhäuser zulässig
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BBauG
- Kirche KOT (kleine offene Tür)

**Erschließungs-, Versorgungs- u. Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs. 1 BBauG

- Straßenverkehrsflächen mit Geh- u. Leitungsrechten zu befestigten Flächen
- Öffentliche Parkflächen
- Stellplatz
- Gemeinschaftsstellplatz
- Gemeinschaftsgarage
- Garage
- Grünfläche
- Trafostation
- Fußweg
- Spielfeld

**Sonstige Festsetzungen** gemäß § 9 Abs. 1 BBauG

- Lärmimmission s. Pkt. 1) d. text. Festsetz.
- Bäume Nr. 25a u. Nr. 25b
- nichtüberbaubare Fläche (Vorgarten) s. Pkt. 2) d. text. Festsetz.
- Immissionsschutzfläche

**Festsetzungen des Bebauungsplanes** gemäß § 9 (4) BBauG in Verbindung mit § 103 BauO NW (Gestaltungssatzung)

- SD Satteldach
- Firstrichtung
- nichtüberbaubare Flächen (Vorgarten) s. Pkt. III 1) d. text. Festsetz.

**Rechtsgrundlagen:**  
 §§ 1, 2, 2a, 8 ff des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.8.1976 (Bundesgesetzbl. I S. 2256) mit den Änderungen gemäß Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsverfahren im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763) der Planzeichnungsverordnung vom 30.7.1981 (BGBl. I S. 833) und § 103 der Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.1.1970 (GV NW S. 96).

Nachdruck und Vervielfältigung jeder Art, auch einzelner Teile, sowie die Anfertigung von Vergrößerungen oder Verkleinerungen sind verboten und werden auf Grund des Urheberrechtsgesetzes gerichtlich verfolgt.

Die Genehmigung des Bebauungsplanes sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 11 des Bundesbaugesetzes vom 23.6.1960 (BGBl. I S. 341) bekanntgemacht worden.

Münster, den 19.6.1984  
 Der Regierungspräsident  
 M. B. B. B.

Bottrop, den 16.7.1984  
 Der Oberstadtdirektor  
 I. A.  
 M. B. B. B.