

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gem. § 9 (1) und § 9 (3) BauGB

1. Unzulässige Nutzungen in den WA-Gebieten

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,50 m und Erkern bis zu 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.

3. Höhe baulicher und sonstiger Anlagen

Bauliche Anlagen dürfen eine Höhe von 68,50 m über Normalnull (NN) nicht überschreiten. Durch Solar- oder Photovoltaikanlagen darf diese Höhe um maximal 2,00 m überschritten werden.

4. Lärmschutzmaßnahmen

4.1 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer und Gästezimmer) muss an der nordöstlichen und an der nordwestlichen Fassade dem Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau entsprechen.

4.2 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer und Gästezimmer) muss an der südöstlichen Fassade dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau entsprechen.

4.3 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer und Gästezimmer) muss an der südwestlichen Fassade dem Lärmpegelbereich III entsprechen.

4.4 In Schlaf- und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen IV und V außerdem eine schalldämmende Zwangsbelüftung vorzusehen.

Die DIN 4109 liegt im Fachbereich Umwelt und Grün der Stadt Bottrop, Ernst-Wilczok-Platz 2, 46236 Bottrop zur Einsichtnahme bereit.

5. Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Die Geh-, Fahr und Leitungsrechte, die konkret bezeichneten Flurstücken zugeordnet sind, gelten auch für Flurstücke, die aus der Teilung, Zerlegung oder Umbenennung dieser genannten Flurstücke entstehen.

II. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

Der Planbereich hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind daher gehalten, sich im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne abzustimmen.

III. Hinweise

1. Bodenverunreinigungen

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und / oder andere organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop ist einzuschalten. Sie entscheidet über das weitere Vorgehen.

2. Kampfmittel

Die Auswertung von Luftbildern lässt für das Plangebiet keine konkrete Kampfmittelleinwirkung erkennen. Die Durchführung von Bauvorhaben sollte trotzdem mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung (Stadt Bottrop) oder der staatliche Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster) zu verständigen.

3. Bodendenkmäler

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband - Westfälisches Amt für Bodendenkmalpflege, Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte 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)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

St/Ca Umgrenzung von Flächen für Stellplätze oder Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

G1: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
G2: zu Gunsten der Versorgungsträger, Rettungsdienste und des Flurstücks 388 in Flur 125 der Gemarkung Bottrop

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONW)

FD Flachdach

III. Bestandsangaben vom September 2012

Wohngebäude

Nebengebäude

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topographische Umrisslinie

IV. Zeichnerische Hinweise

unverbindliche Darstellung möglicher Standorte für Rigolen

unverbindliche Darstellung möglicher Standorte für Garagen oder Carports

bottrop Stadtplanungsamt 61

Bebauungsplan Nr. 4.08/1 Südring - 4. Änderung

Maßstab 1 : 500

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss

Anlagen:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat

Stadtplanungsamt

[Signature]
(Höving)
Techn. Beigeordneter

[Signature]
(Kleinheis)
Ltd. Städt. Baudirektorin

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

Bottrop, den 01.10.2013

Der Oberbürgermeister

[Signature]
Städt. Vermessungsdirektor

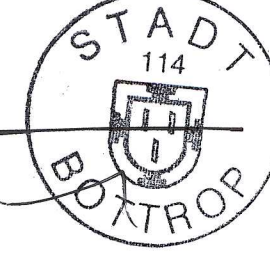


Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 27.11.2012 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 4.08/1 "Südring" - 4. Änderung als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzustellen.

Bottrop, den 08.10.2013

Der Oberbürgermeister

[Signature]
Ltd. Städt. Baudirektorin

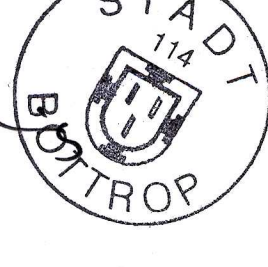


Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 20.02.2013 bis zum 06.03.2013 statt.

Bottrop, den 08.10.2013

Der Oberbürgermeister

[Signature]
Ltd. Städt. Baudirektorin

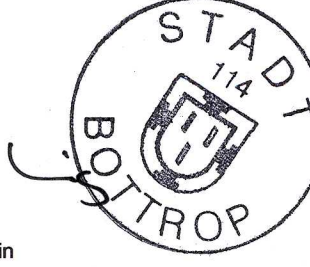


Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.07.2013 bis einschließlich 15.08.2013 öffentlich ausgelegen.

Bottrop, den 08.10.2013

Der Oberbürgermeister

[Signature]
Ltd. Städt. Baudirektorin

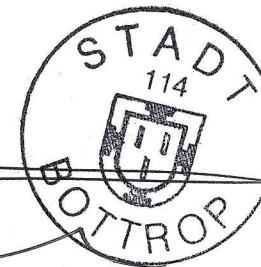


Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 24.09.2013 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 08.10.2013

Der Oberbürgermeister

[Signature]
Ltd. Städt. Baudirektorin



Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 26.10.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bottrop, den 28.10.2013

Der Oberbürgermeister

[Signature]
Ltd. Städt. Baudirektorin

