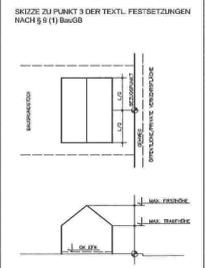


Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 4.09/15 "Prosperstraße/Friedrich-Ebert-Straße"

- I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**
- 1. Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**
- In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauGB sowie im Mischgebiet Werbeanlagen.
- 2. Zulässigkeit der Wohnung im Mischgebiet**
- Im Mischgebiet ist eine Wohnung nur innerhalb der als IV-geschoss festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 3. Höhenlage der Gebäude**
- Die nachfolgend aufgeführten zulässigen Höhen von Erdgeschossfußboden, Traufe und First werden über den Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der zum Anbau bestimmten Verkehrsfläche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßentrasse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt (siehe Skizze).
- 3.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- 3.2 Die Höhe der Traufe darf bei viergeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von 38° höchstens 9,65 m betragen. Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dach.
- 3.3 Die Höhe der Firste darf bei viergeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von 38° höchstens 14,40 m betragen. Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzubringen, wobei der Höhenunterschied mindestens 1,20 m betragen muss.
- Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen können aus tiefbautechnischen Gründen zugelassen werden.



- 4. Nicht überbaubare Flächen**
- Bei Wohngebäuden ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone bis zu 1,50 m zulässig.
- 5. Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen**
- 5.1 Die Fenster der Wohnräume, die der Friedrich-Ebert-Straße zugewandt sind, haben der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 zu entsprechen. Die Fenster der Schlafräume, die der Friedrich-Ebert-Straße zugewandt sind, haben der Schallschutzklasse 4 gem. VDI 2719 zu entsprechen. Alternativ dazu sind auch sogenannte Lärmgründrisse (Anordnung der Wohn- und Schlafräume zur schallabgewandten Seite) möglich.
- 5.2 Die Fenster der Wohn- und Schlafräume, die der Prosperstraße oder der Brauerstraße zugewandt sind, haben der Schallschutzklasse 3 gem. VDI 2719 zu entsprechen. Alternativ dazu sind auch sogenannte Lärmgründrisse (Anordnung der Wohn- und Schlafräume zur schallabgewandten Seite) möglich.
- 5.3 Die untere Ebene des Parkdecks ist nach Westen, Norden und Osten geschlossen auszubilden.
- 6. Erschließungs- und Stellplatzflächen**
- Für Erschließungs- und Stellplatzflächen sind wasserdrurchlässige Materialien zu verwenden.
- 7. Begrünung**
- 7.1 Je vier angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein Laubbaum 1.-2. Ordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (siehe Pflanzenliste).
- 7.2 Das Parkdeck ist mit einheimischen Pflanzen zu begrünen.
- 8. Baulinie**
- Im Bereich der entlang der Prosperstraße festgesetzten Baulinie sind Gebäudevor- und Rücksprünge um bis zu 1,00 m zulässig.

- II. Festsetzungen gem. § 9 (4) LV mit § 66 (4) BauO NW**
- 1. Räumlicher Geltungsbereich**
- Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 4.09/15 "Prosperstraße/Friedrich-Ebert-Straße".
- 2. Dächer**
- 2.1 Die Gesamtlänge aller Dachgäuben und sonstigen Dachaufbauten sowie Nebengebäude darf 66% der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.
- 2.2 Dampfschicht sind bis 0,60 m Höhe (gemessen von OK Rohbaudecke bis zum Scheitelpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenaußenwerks mit der OK Dach) zulässig.
- 2.3 Eine Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigungen um max. 3° ist ausnahmsweise zulässig.

- 3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen**
- Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen oder Stellplätzen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Innerhalb der vorgegebenen Flächen sind Abgrenzungen unzulässig und Lichtschirme nur bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m (gemessen von der Gebäudevorderseite) zulässig.
- 4. Werbeanlagen**
- In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leitung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten. Anlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.

- III Hinweise**
- 1. Bodenkennlinie**
- Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Westf. Museum für Archäologie, Amt für Bodenkennlinie, Münster - die Entdeckung von Bodenkennlinien kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodenkennlinien und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.
- 2. Bodenhgiene**
- Werden bei Bauarbeiten Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen und/oder geruchslose Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop einzuschalten sowie das Staatliche Umweltamt Herlen zu informieren. Die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop entscheidet über das weitere Vorgehen.
- Der im Bereich der Flurstücke 270 und 271 in Flur 58 anfallende Bodenaushub ist, sofern es sich nicht um gewachsenen Boden handelt, in Abstimmung mit der Unteren Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop zu entsorgen.
- 3. Kamfmittelnwirkung**
- Vorhandene Luftbilder lassen für den Planbereich Bombardierungseinflussung erkennen. Konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind ihnen nicht zu entnehmen. Eine systematische Absuche der zu bebauenden Grundflächen ist vor Beginn jeglicher Neubaumaßnahme zu empfehlen. Der vorgesehene Baubeginn ist dem Kamfmittelbündelamt rechtzeitig mitzuteilen und das Grundstück nach entsprechender Vorbereitung zur Absuche zu melden.

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

Bottrop, den 05.05.2000
Der Oberbürgermeister i.A.
Städt. Vermessungsamt

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 11.11.1997 beschlossen, für den Bereich zwischen Brauerstraße, Ehrenplatz, Friedrich-Ebert-Straße und Prosperstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bottrop, den 25.07.2000
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung 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 14.11.1997 bis zum 28.11.1997 statt.

Bottrop, den 18.05.2000
Der Oberbürgermeister i.A.
Lfd. städt. Baudirektor

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.03.2000 bis einschließlich 27.04.2000 öffentlich ausgelegt.

Bottrop, den 18.05.2000
Der Oberbürgermeister i.A.
Lfd. städt. Baudirektor

Die violette Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Anregungen vom Rat der Stadt am beschlossen worden.

Bottrop, den 24.07.2000
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 27.06.2000 durch den Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 25.07.2000
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 22.07.2000 öffentlich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 24.07.2000
Der Oberbürgermeister i.A.
Lfd. städt. Baudirektor

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

0,4: Allgemeines Wohngebiet (§ 9 BauNVO)

IV: Mischgebiet (§ 9 BauNVO)

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

1,2: Geschosszahl

0,4: Grundbesitz

IV: Zahl der Vollgeschosse als Höhenmaß

IV: Zahl der Vollgeschosse zuzüglich

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

0: Offene Bauebene

g: Geschlossene Bauebene

—: Baugrenze

—: Baulinie

Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

—: Besonderer Nutzungszweck von Flächen (z.B. Tankstelle)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

—: Straßenverkehrsflächen

—: Straßenbegrenzungslinie nach gegenüber liegender Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallerzeugung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

T: Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallerzeugung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgasanlagen (hier: Tankstelle)

Sonstige Planzeichen

—: Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung der Fläche der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. § 1 Abs. 4 § 9 Abs. 3 BauNVO)

—: Abgrenzung von Fahr- und Fußwegen zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

—: Untergrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 22 BauGB)

II. Gestaltungssetzungen (§ 66 BauONV)

SD: Satteldach

FD: Flachdach

38°: Dachneigung

—: Flächrichtung

—: siehe textl. Festsetzung Teil II Nr. 3

III. Bestandsangaben vom April 2000

Bauliche Anlagen

—: Wohngebäude

—: Nebengebäude

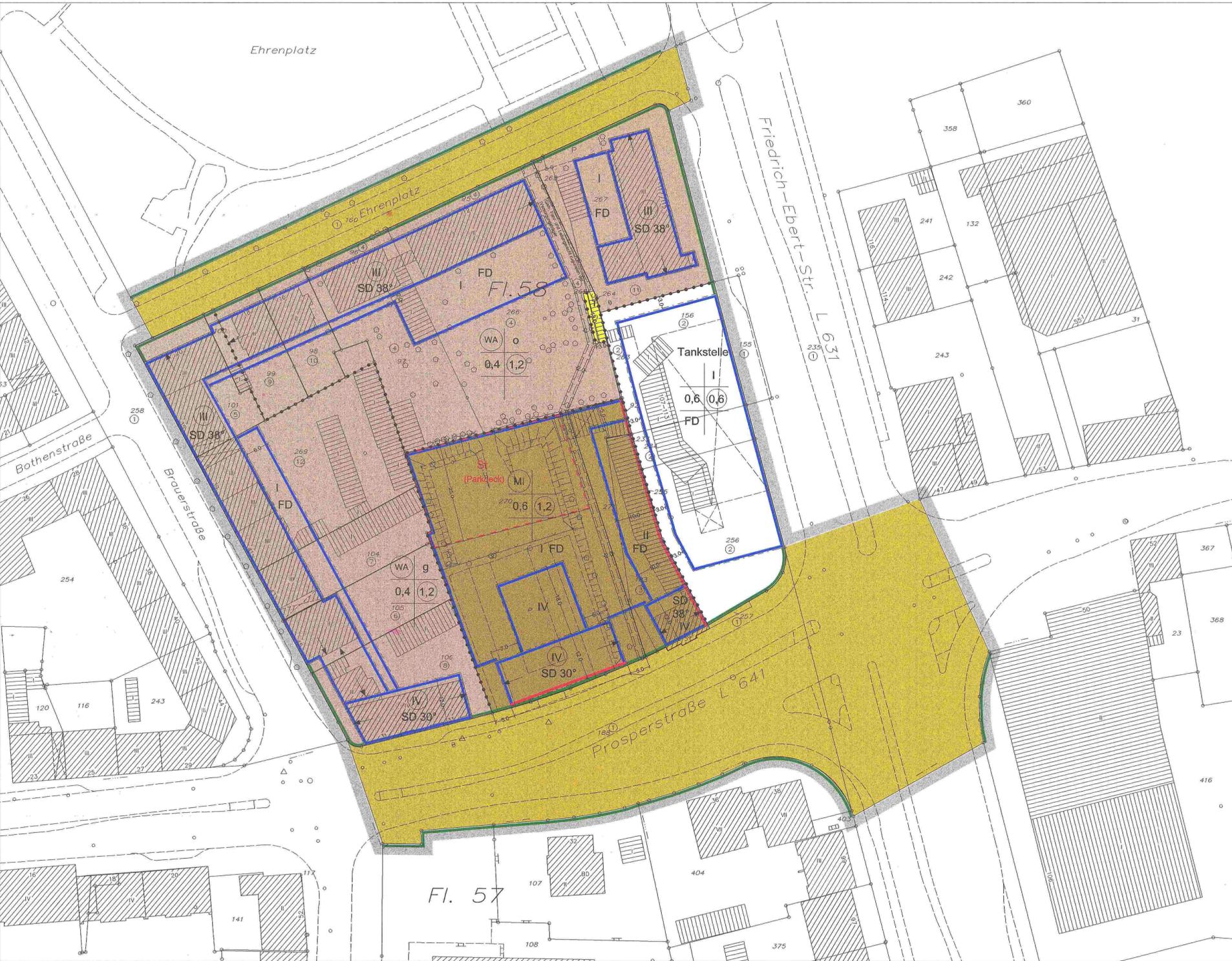
Grenzen

—: Flächengrenze

—: Flächengrenze

—: Eigentumsgrenze

—: Topographische Umrisse



STADT BOTTROP

Bebauungsplan Nr. 4.09/15 Prosperstraße/Friedrich-Ebert-Straße

Maßstab: 1 : 500

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss
- Pflanzenliste

Anlage:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141) berechtigt am 16. 01. 1998 (BGBl. I S. 137)
- 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 Ausweisung und Berechtigung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (BauONV) in der Fassung vom 09.11.1999 (GV NRW S. 622)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat: *Frank*
Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt: *am*
Lfd. städt. Baudirektor