

## Textliche Festsetzungen

### I. Festsetzungen gem. § 9 (1) und (2) BauGB

#### I Art der baulichen Nutzung

##### 1. Unzulässige Nutzungen im Kerngebiet

Gemäß § 1 (6) Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind die in § 7 (2) Nr. 2 BauNVO genannten Vergnügungstätten wie z.B. Spielhallen, Wettbüros, Sexshops, Sexkios, Eroscenter und Peepshows nicht zulässig. Bordelle, bordellartige Betriebe und Dürnenunterkünfte sind ebenfalls unzulässig.

##### 2. Werbeanlagen

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzung im Kerngebiet unzulässig.

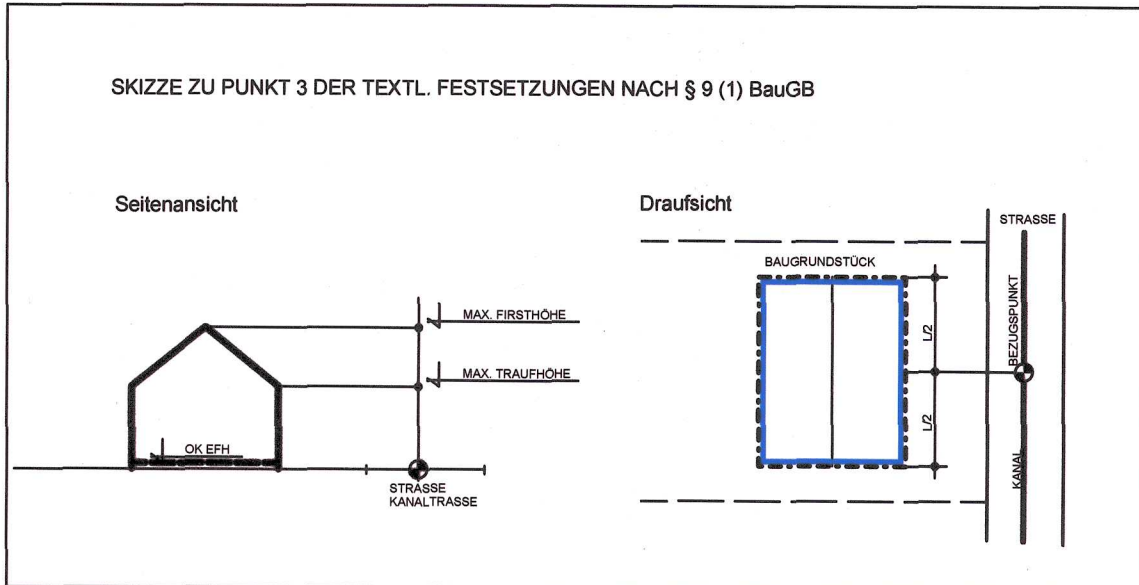
##### 3. Zulässigkeit von sonstigen Wohnungen im Kerngebiet

Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO sind sonstige Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

#### II Höhe baulicher Anlagen

##### § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

1. Die Gebäudehöhe in allen Baugebieten ist über einen Bezugspunkt zu messen. Bezugspunkt ist die Höhe der Kanaldeckeloberkante bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenseite aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäuseseite gegenüberliegt oder ein festgelegter Bezugspunkt.



##### 2. Höhenlage der Gebäude/-teile

Oberer Messpunkt für die absolute Gebäudehöhe ist der höchste Punkt, die Oberkante Attika, bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bzw. der Scheitel des Daches. Die Gebäudehöhe wird über die Firsthöhe als Höchstmaß definiert. Gemessen wird die absolute Gebäudehöhe (GH).

- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muss.

##### 3. Zahl der Vollgeschosse

Die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse bezieht sich jeweils auf die zugehörige anbaufähige Verkehrsfläche. Die Zahl der Vollgeschosse wird zwingend als Mindestmaß und als Höchstgrenze festgesetzt.

##### 4. Ausnahmen

Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können aus tiefbautechnischen Gründen oder Zwecks Erreichung einer einheitlichen Firstlinie zugelassen werden.

##### 5. Treppenhaus- und Fahrstuhlanlagen

Treppenhaus- und Fahrstuhlanlagen in den Dachgeschossen dürfen bis in die Baugrenzen der jeweils darunterliegenden Obergeschosse vorgezogen werden.

##### 6. Bauliche Anlagen für technische Einrichtungen der Tiefgarage

Innerhalb der mit dem Gehrecht für die Allgemeinheit belegten Fläche des Innenraumes sind bauliche Anlagen für technische Einrichtungen der Tiefgarage ausnahmsweise zulässig.

### II. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NW

- Für die im Plangebiet gelegenen Einzeldenkmäler gelten die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG NW).
- An den im Plangebiet gelegenen Denkmälern richtet sich die Gestaltung (Größe, Form, Farbe, Position, etc.) von Werbeanlagen nach dem geltenden Denkmalschutzgesetz des Landes NRW (DSchG NRW). Werbeanlagen sind erlaubnispflichtig und daher mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bottrop abzustimmen.
- Horizontale Werbeanlagen sind am jeweiligen Gebäude nur unterhalb der Fenster des 1. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen eine Tiefe von 0,25 m, eine maximale Breite von 2/3 der Breite der jeweiligen Gebäudeseite und eine Höhe von 0,80 m nicht über schreiten. Dies gilt auch für Werbeanlagen an den eingeschossigen Vorbauten.
- Vertikale Werbeanlagen sind am jeweiligen Gebäude nur unterhalb der Fenster des 2. Obergeschosses zulässig. Sie dürfen eine Breite von 0,60 m und eine Tiefe von 0,25 m nicht überschreiten.
- Werbeanlagen sind als Kragtransparente, Krag Schilder oder Ausleger an Fassaden zulässig. Sie dürfen eine Ausladung von 0,80 m nicht überschreiten und müssen an öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 0,70 m vom Fahrbahnrand entfernt sein. Die Unterkante von Auslegern muss mindestens 2,50 m über der öffentlichen Verkehrsfläche liegen. Pro Gebäude sind jeweils nur maximal zwei Ausleger zulässig, die aber über mehrere Werbeeinheiten verfügen dürfen.
- Eine Überschreitung der Höhenbeschränkungen kann ausnahmsweise für einen untergeordneten Teil der Werbeanlage, beispielsweise für einen Buchstaben oder ein Symbol, zugelassen werden. (BauONW)
- Bewegliche (laufende) Lichtwerbung oder solche, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet oder in der Lichtintensität verändert wird, sind unzulässig. (BauONW)

### III. Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB

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

Deutschen Steinkohle AG,  
44620 Herne

Kontakt aufzunehmen.

Der Bereich des Plangebietes „Nördliche Innenstadt“ liegt über dem auf Eisenerz verlassenen Bergwerksfeld „Prosper II“. Vor Errichtung von neuen Bauvorhaben ist eine Sicherungsanfrage an den zu ständigen Bergwerkeigentümer zu richten.

Bergwerkeigentümerin  
Krupp Hoesch Stahl GmbH  
Dortmund

### IV. Nachrichtliche Übernahmen

Die mit "D" gekennzeichneten Gebäude sind eingetragene Denkmäler in der Liste A der Stadt Bottrop gemäß DSchG (NW). Informationen dazu erteilt die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bottrop.

Untere Denkmalbehörde der Stadt Bottrop  
Luise-Hensle Straße 1  
44624 Bottrop

### V. Hinweise

#### 1. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenverunreinigungen

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

#### 2. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Im Plangebiet Gebiet des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archaischen Bodendenkmälern zu rechnen.

Gemäß §§ 15 und 16 des Denkschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02041 / 70-3362) und dem Landschaftsverband Westfalen Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 591-8911) 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 Entdeckungstätte mindestens 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

#### 3. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst hat zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen: „Der Antrag wurde auf der Basis der zurzeit vorhandenen Unterlagen geprüft. Dabei wurde festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittel-gefährdung vorliegt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (mittlere Bombardierung) kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbe- lastung der beantragten Fläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden:

- Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben
- Auf das Merkblatt der Bezirksregierung Arnsberg wird hingewiesen.
- Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über den Fachbereich Sicherheit und Ordnung 30/2 zu verständigen.
- Der Fachbereich 30/2 der Stadt Bottrop bittet um Mitteilung des Baubeginns, um ein Ansuchen des Grundstücks entsprechend vorzubereiten.

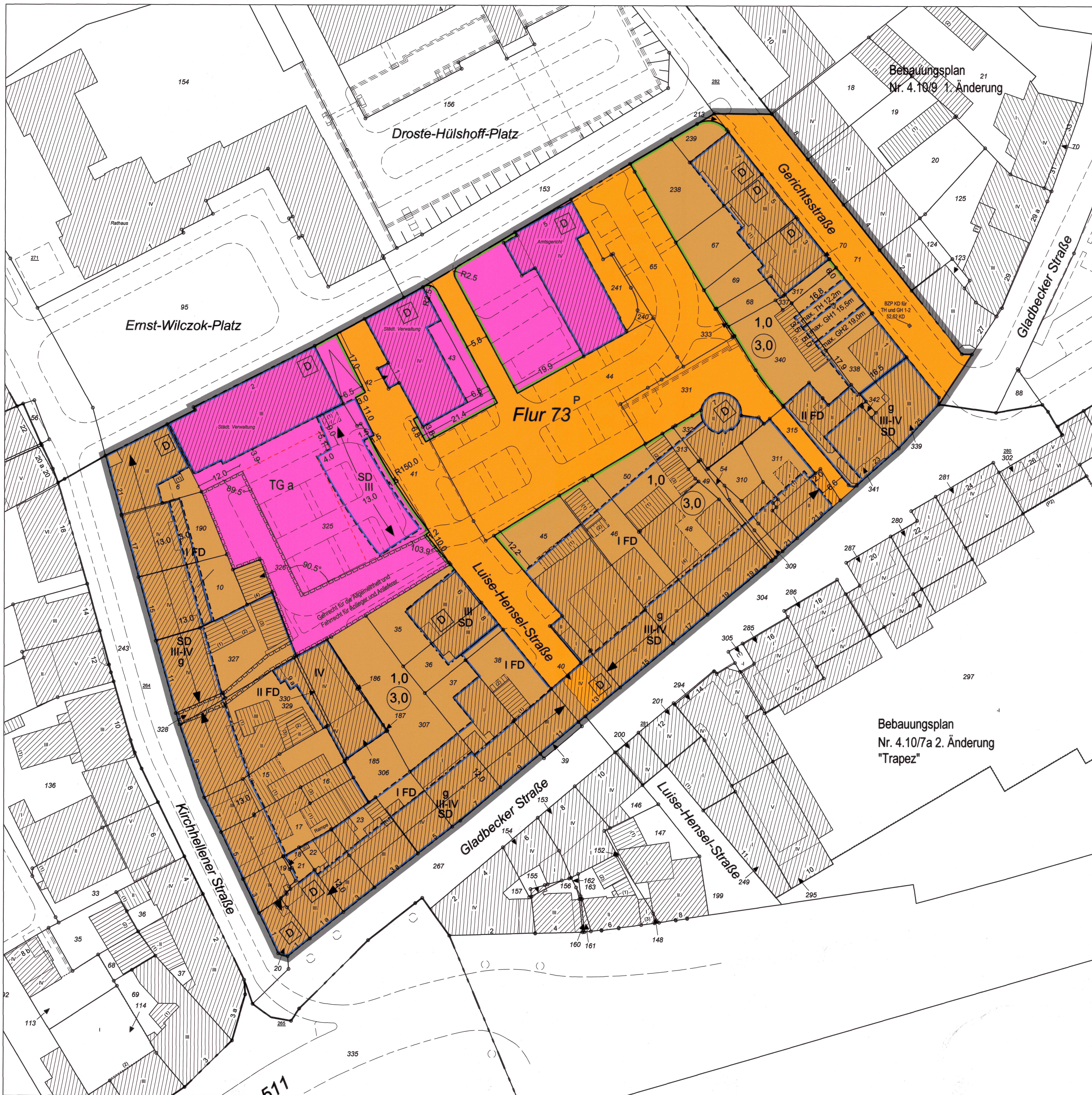
#### 4. Hochspannungskabel

In der Straßenverkehrsfläche der Gerichtsstraße und im Bereich des Droste-Hülshoff-Platzes befinden sich verschiedene Leitungen, u.a. auch 110-kV-Hochspannungskabel. Zu diesen Leitungen sind Mindestabstände einzuhalten. Um eine Gefährdung von Personen auszuschließen und die Stromver- sorgung nicht zu gefährden, soll vor Beginn von Bauarbeiten im Bereich der o.g. Straßen Kontakt mit der ELE GMBH aufgenommen werden:

ELE GmbH  
Karl-Schneider Straße 2  
45966 Gladbeck

#### 5. Wand-, Fassaden- und Dachbegrünung

Zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels wird empfohlen, in den mikroklimatisch überwärmten Innenstadtbereichen Wand-, Fassaden- und Dachflächen (insbesondere Flachdächer) nach Möglich- keit zu begrünen. Ansprechpartner ist der Fachbereich Umwelt und Grün der Stadt Bottrop.



## Zeichenerklärung

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

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



Kerngebiete (§ 7 BauNVO)



Flächen für den Gemeinbedarf, hier öffentliche Verwaltung und öffentliche Einrichtungen (§ 1 BauNVO)

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

1,0 Grundflächenzahl (GRZ)

3,0 Geschossflächenzahl (GFZ)

III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß und Höchstmaß

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH maximale Gebäudehöhe

TH maximale Traufhöhe

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

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

#### Sonstige Planzeichen

D Einzelanlage die dem Denkmalschutz unterliegt (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze: hier Tiefgarage

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

### II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONW)

FD Flachdach

SD Satteldach

Hauptfirstrichtung

BZP GH Bezugspunkt für die Festlegung der Gebäudehöhe ist die angegebene Höhe des Kanaldeckel (KD)

#### Bestandsangaben vom März 2014

Wohngebäude

Nebengebäude

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topographische Umrisslinie

**bottrop** Stadtplanungsamt 61

**1. Änderung und Ergänzung Bebauungsplan Nr. 4.10/15 "Nördliche Innenstadt"**

Maßstab 1 : 500

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Blatt Grundriss

Anlagen:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 1423)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

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

Bottrop, den 16.07.2014

Der Oberbürgermeister

(Stdt. Vermessungsdirektor)



Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 11.11.1997 beschlossen, für den Bereich zwischen Gerichtsstraße, Gladbecker Straße, Kirchhellener Straße, Ernst-Wilczok-Platz und Droste-Hülshoff-Platz den Bebauungsplan Nr. 4.10/15 "Nördliche Innenstadt" - 1. Änderung und Ergänzung aufzustellen.

Bottrop, den 03.07.2014

Der Oberbürgermeister



Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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 20.02.2013 bis zum 06.03.2013 statt.

Bottrop, den 17.07.2014

Der Oberbürgermeister

(Lfd. Stdt. Baudirektorin)



Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.01.2014 bis einschließlich 04.03.2014 öffentlich ausgelegt.

Bottrop, den 17.07.2014

Der Oberbürgermeister

(Lfd. Stdt. Baudirektorin)



Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 01.07.2014 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 03.07.2014

Der Oberbürgermeister

(Lfd. Stdt. Baudirektorin)

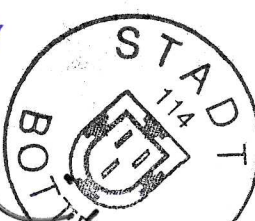


Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 16.07.2014 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bottrop, den 17.07.2014

Der Oberbürgermeister

(Lfd. Stdt. Baudirektorin)



#### Für die städtebauliche Planung

Baudezernat

Technischer Beigeordnete

(Hofing)

(Kleinheins)

Stadtplanungsamt

Lfd. Stdt. Baudirektorin

(Kleinheins)

Lfd. Stdt. Baudirektorin