

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiete (GE)
§ 8 BauNVO
Ausnahme: zulässig
1 In dem GE1 bis GE3 sind Wohnungen für Auflichts- und Betriebsbetriebe sowie für Betriebsbetriebe und Betriebsbetriebe, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, nur ausnahmsweise zulässig.
§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO

Nicht zulässig
1 In dem GE1 und GE3 ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. (vgl. Sortimentenliste als Anlage Bebauungsplan)
§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO
2 Im GE2 ist der Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten nicht zulässig. Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Sortiment sind im GE2 nur bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² zulässig.
§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

3 In dem GE1 - GE3 sind Vergnügungsgelände wie Spielhallen, Wettbüros, Sexshops, Spielhallen, Sexkino, Eroscenter und Peepshows auch ausnahmsweise nicht zulässig.
§ 8 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO
4 In dem GE1 - GE3 sind Bordelle, bordellartige Betriebe und Dimenuterkünfte als sonstige gewerbliche Betriebe unzulässig.
§ 8 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

Mischgebiete (MI)
§ 6 BauNVO
Nicht zulässig
1 In dem MI 1-2 sind Vergnügungsgelände nicht zulässig.
§ 8 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO
2 Vergnügungsgelände wie Spielhallen und Wettbüros, Sexshops, Sexkino, Peepshows, Eroscenter sind im MI 1-2, auch ausnahmsweise nicht zulässig.
§ 8 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

3 In dem Mischgebiet MI1 und MI2 sind Terminwohnungen und Wohnungsprostitution sowie Dimenuterkünfte nicht zulässig.
§ 8 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

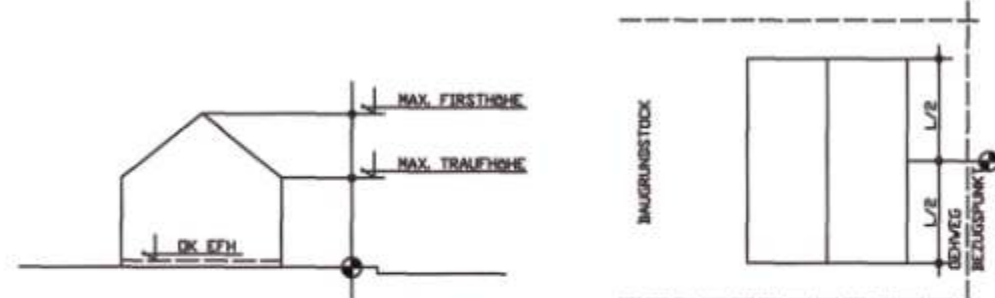
Wohngebiet (WA)
§ 4 BauNVO
Nicht zulässig
1 In dem als WA gekennzeichneten Bereich sind die gemäß §1 Abs. 6 BauNVO und § 4 Abs. 3 Nr. 1-5 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
§ 4 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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 Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudesite gegenüberliegt.

SKIZZE ZU PUNKT 4.0 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB



- 2 Oberer Messpunkt für die absolute Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Attika, bei geneigten Dächern die Firsthöhe, bzw. der Schtel des Daches. Die Gebäudehöhe wird über die Firsthöhe als Höchstmaß definiert. Gemessen wird die absolute Gebäudehöhe.
- 3 Im GE1 und GE2 beträgt die maximale Gebäudehöhe 12,0 m. Im GE3 beträgt die maximale Gebäudehöhe 5,0m.
- 4 Die maximal zulässige Gebäudehöhe im MI1 beträgt 12,0 m bzw. 3 Vollgeschosse. Die maximal zulässige Gebäudehöhe im MI2 beträgt 5,0 m bzw. 2 Vollgeschosse.
- 5 Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können aus tießbautechnischen Gründen oder Zwecks Erreichung einer einheitlichen Firstlinie zugelassen werden.

3.0 Immissionsschutz

Luftschalldämmung der Außenbauteile und schalldämmende Lüftungseinrichtungen

1.1 Lärmpegelbereich 1 - Gladbecker Straße Hausnummer 146-176
Bei Neubau, Ausbau, Sanierung und Umbau muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohngebäuden (straßenseitige Fassadenbereiche, sowie senkrecht zur Straße gerichtete Fassadenbereiche) an der Gladbecker Straße dem Lärmpegelbereich V entsprechen.
Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sollen der Schallschutzklasse 4 entsprechen. Außerdem ist in Schlaf- und Kinderzimmern, die ausschließlich über Fassaden belüftet werden, die zur Gladbecker Straße gerichtet sind (straßenseitige Fassadenbereiche, sowie senkrecht zur Straße gerichtete Fassadenbereiche), eine schalldämmende Lüftungseinrichtung erforderlich.
Eine Luftschalldämmung entsprechend Lärmpegelbereich V gilt auch für die Außenbauteile von Unterhörräumen, Büroräumen und Räumen mit ähnlich empfindlichen Nutzungen im Misch- und Gewerbegebiet, die an der Gladbecker Strasse liegen.

1.2 Lärmpegelbereich 2 - Am Kirchschemsbach Hausnummer 4-6
Bei Neubau, Ausbau, Sanierung und Umbau muss die Luftschalldämmung der Nord- und Westfassaden von Wohngebäuden bis einschließlich Haus Am Kirchschemsbach 4 dem Lärmpegelbereich IV, von Haus Am Kirchschemsbach 6- bis dem Lärmpegelbereich III, von Haus Am Kirchschemsbach 10-16 dem Lärmpegelbereich II entsprechen.
Schlaf- und Kinderzimmer, die ausschließlich über die genannten Fassaden belüftet werden, müssen im Lärmpegelbereich IV außerdem mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung ausgestattet werden.

1.3 Für betriebsgebundenes Wohnen, für Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in den festgesetzten GE-Gebieten wird die Pflicht zum schalltechnischen Selbstschutz gegenüber Gewerbelärm auferlegt. Dazu ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen, dass die entsprechenden Anforderungen innerhalb der Gebäude durch geeignete bauliche Maßnahmen gewährleistet sind.

2. Emissionskontingentierung
In den jeweiligen Teilflächen E 1 - E 4 der Baugebiete sind Anlagen und Betriebe zulässig, deren Schallemissionen die genannten Emissionskontingente pro m² nicht überschreiten.
Zulässig sind Vorhaben (Anlagen und Betriebe), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEX nach DIN 45 691 weder tags (6.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 6.00 Uhr) überschreiten:
E 1 LEX1 = Tag 63 dB(A) / m² / Nacht: 50 dB(A) / m²
E 2 LEX2 = Tag 60 dB(A) / m² / Nacht: 45 dB(A) / m²
E 3 LEX3 = Tag 63 dB(A) / m² / Nacht: 50 dB(A) / m²
E 4 LEX4 = Tag 57 dB(A) / m² / Nacht: 40 dB(A) / m²

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45 691: 2006-12, Abschnitt 5.
Für jede Betriebsanmeldung muss - basierend auf der Größe des Betriebsgrundstücks - nachgewiesen werden, dass die Geräusche des Betriebes das errechnete Immissionskontingent einhalten. Die Geräuschkontingentierung bezieht sich auf den regulären Betrieb. Sie gilt nicht für betriebliche Besonderheiten im Rahmen der Regelungen für „seltene Ereignisse“ gemäß Nr. 7.2 TA Lärm.

3. Abstandsklassen
In den mit GE bezeichneten Bereichen sind Betriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsklasse 2007 zulässig, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass sie weder staub- noch geruchintensiv sind.
Nicht zulässig sind Betriebe der Abstandsklasse I - VI der Abstandsklasse 2007 sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.
Die DIN 18005, die DIN 45691 und der Abstandserlaß können während der Dienststunden im Fachbereich Umwelt und Grün der Stadt Bottrop, Lise-Helmer-Straße 2 eingesehen werden.

4.0 Natur und Landschaft

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitende Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen u. a. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungseinstüt unvermeidlich ist.
Gehwege sowie Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserdrurchlässigem Material wie Rasenpflaster, breittugigen Pflaster o.ä. anzulegen.

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

1 Für das WA gelten die Vorschriften der Denkmaleinrichtungsatzung.

2 Dachgestaltung

Dachform
In dem GE1 - GE3 und dem MI1-MI2 sind nur Flachdächer oder flach geneigte Dächer (Pultdächer) bis zu maximal 15 Grad Neigung zulässig.

3 Werbeanlagen

In dem GE1, dem GE2 und dem MI 1 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig.
Ausgenommen hiervon sind gemeinsame Hinweisschilder oder -tafeln mehrerer Betriebe (Sammel-Hinweisschilder). Pro Grundstück ist nur ein solches Sammel-Hinweisschild zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Ausnahme: Werbeanlagen auch an anderer Stelle zulässig, wenn sie eine Werbefläche von 2 m² nicht überschreiten.

III. Kennzeichnung

Im Plangebiet sind in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 d BBerg G) mit der

Deutschen Steinkohle AG,
44620 Herne,
Kontakt aufzunehmen.

IV. Nachrichtlich Übernahme

In dem gekennzeichneten Bereich ist gemäß § 5 DöSchG (NW) ein Denkmalschutz als Satzung beschlossen worden. Die Satzung „Bergmannsdorf, Gladbecker Straße, Nördring, Am Kirchschemsbach“ schützt das äußere Erscheinungsbild der Gesamtsiedlung, der baulichen Anlagen, der Straßenumgebung und der Grün- und Freizeitanlagen. Die Denkmaleinrichtungsatzung erlangte am 29.03.1994 Rechtskraft. Informationen dazu erteilt die Untere Denkmalbehörde der Stadt Bottrop.

V. Hinweise

1 Denkmalschutz

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband - Westf. Amt für Bodendenkmalpflege Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgebietliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen.
Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungstätigkeit mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

2 Bodenverunreinigungen

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

3 Kampfmittel

Die bestehenden Luftbilder lassen eine Kampfmittelbeeinträchtigung erkennen. Eine Absuche ist für die zu bebauende Grundfläche (nach Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) durchzuführen. Bei Ramm- und Bohrarbeiten sind vorab Sonderbohrungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchzuführen.

4 Bodenuntersuchungen

Bei Abbrucharbeiten oder Entsorgungsmaßnahmen im Bereich der gewerblichen Nutzungsbereiche (Gladbecker Straße 162) sind detaillierte Bodenuntersuchungen zur Altlastensituation erforderlich.

5 Umweltbelange

Es wird zur Verbesserung der Umwelt empfohlen, Parkplätze mit wasserdrurchlässigen Materialien auszustatten, mit Bäumen zu begrünen und im Fall der Errichtung von Neubauten mit Flachdächern eine Dachbegrünung vorzunehmen.

6 Artenschutz

Sofern sich im Verlaufe der Bauausführung Hinweise auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten ergeben, hat der Bauherr / die Bauherrin alle Handlungen zu unterlassen, die zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der § 69ff BNatSchG.



Nutzungsschablone

Aufbau der Nutzungsschablone

Art der Nutzung	Bauweise	MI1	MI2	GE1 GE3	GE3
GRZ	GFZ	0,6	0,4	0,8	0,8
max. Höhe	Dachform	III	II	FH max 12 m	FH max 8 m
		PD	PD	PD	PD

Bestandsangaben (2011)

IV. Bestandsangaben

- Bauliche Anlagen**
- Wohngebäude
 - Nebengebäude

V. Hinweise

Flurstücksgrenze

Zeichenerklärung

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

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 8 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 8 BauNVO)
- GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 1,2 Geschossflächenzahl
- 0,8 Grundflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH max 5m maximale Höhe des Firstes

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baulinie

3. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

4. Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Naherholung und Spielbereich (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)
- Private Grünfläche mit der jeweiligen Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4 BauGB)

5. Flächen mit Vorkahrungen zum Schutz vor Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- E1 Emissionskontingente vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1, 3,0 Immissionsschutz, Nr. 2
- E2 Emissionskontingente vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1, 3,0 Immissionsschutz, Nr. 2
- E3 Emissionskontingente vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1, 3,0 Immissionsschutz, Nr. 2
- E4 Emissionskontingente vgl. Textliche Festsetzung Nr. 1, 3,0 Immissionsschutz, Nr. 2

6. Sonstiges

- Flächen für Versorgungsanlagen; hier: Trifo

II. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NW

- FD Dachform Flachdach
- PD Dachform Pultdach
- FH Firsthöhe

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 16 Abs. 5 BauNVO)

III. Nachrichtliche Übernahme

§ 9 Abs. 6 BauGB

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Stadtplanungsamt 61

Bebauungsplan Nr. 4.11/6 "Gladbecker Straße"

Maßstab 1:500
Datum 04.06.2012

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss
- Begründung
- Begründung der Stadt Bottrop (in der Fassung vom Mai 2012)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 469)
- Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2009 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2011 (GV NRW S. 729)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat Stadtplanungsamt

Techn. Beauftragter (Höyng)
Ltd. Städt. Baudirektorin (Kleinheine)

Die Übermittlung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftsplan und der Ortlichkeit werden als richtig bescheinigt.
Bottrop, den 04.10.2012
Der Bürgermeister
Stadt. Vermessungsamt

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 24.09.2009 beschlossen, für den Bereich südlich der Straße im Kirchschemsbach, Gladbecker Straße und dem östlich angrenzenden Prospektpark den Bebauungsplan Nr. 4.11/6 "Gladbecker Straße" aufzustellen.
Bottrop, den 02.10.2012
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem Rat der Stadt beschlossen Richtlinien bindet in der Zeit vom 18.10.2009 bis einschließlich 02.11.2009 statt.
Bottrop, den 19.10.2012
Der Oberbürgermeister
Ltd. Städt. Baudirektorin

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 28.03.2012 bis einschließlich 30.04.2012 öffentlich ausgestellt.
Bottrop, den 19.10.2012
Der Oberbürgermeister
Ltd. Städt. Baudirektorin

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 28.03.2012, durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.
Bottrop, den 02.10.2012
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 13.10.2012 öffentlich bekanntgemacht worden.
Bottrop, den 19.10.2012
Der Oberbürgermeister
Ltd. Städt. Baudirektorin