

**Textliche Festsetzungen**

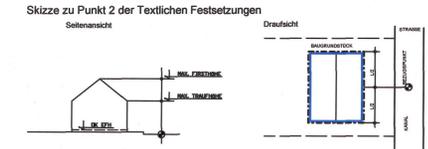
**I. Festsetzungen gem. § 9 (1) und (2) BauGB**

**1. Art der baulichen Nutzung**

- 1.1 Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des Allgemeinen Wohngebiets die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.

**2. Höhe der Gebäude und Gebäudeteile**

Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußböden und Traufkante bzw. Gebäudeoberkante (GOK) werden über dem Bezugspunkt gemessen. 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 Gebäudeseite gegenüberliegt (s.h. nachfolgende Skizze).



- 2.1 Die Festsetzungen bezüglich der Gebäudehöhe beziehen sich auf WA 1 und WA 2.
- 2.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.
- 2.3 Bei Gebäuden mit Satteldach oder ähnlichen Dachformen (z.B. Walmdach) muss die Traufkante mindestens 6,2 m und darf höchstens 7,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Traufkante im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
- 2.4 Bei Gebäuden mit Flach- oder Pultdach darf die Gebäudeoberkante max. 8,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Gebäudeoberkante ist der jeweils höchste Punkt des Gebäudes (also z.B. der obere Abschluss der Attika).
- 2.5 Gebäude mit Staffelgeschossen im Sinne der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen dürfen die vorgenannte maximale Gebäudehöhe überschreiten. In diesem Fall darf der obere Abschluss des Staffelgeschosses max. 9,5 m über dem Bezugspunkt liegen.
- 2.6 Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können aus tiefbautechnischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden.

**3. Überbaubare Grundstücksfläche**

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

**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

- 4.1 Im WA 1 ist die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus und Doppelhaushälfte auf höchstens eine Wohneinheit beschränkt. In Einzelhäusern ist eine zusätzliche Einliegerwohnung ausnahmsweise zulässig.
- 4.2 Im WA 2 ist die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus auf höchstens zwei, je Doppelhaushälfte auf höchstens eine Wohneinheit beschränkt.
- 4.3 Im WA 3 ist die Zahl der Wohnungen je Gebäude nicht beschränkt.

**5. Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen**

In den nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen - mit Ausnahme derjenigen nach § 14 (2) BauNVO - unzulässig. In den übrigen Bereichen sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

**6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenkörpers**

Stützfundamente, die zum Setzen von Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,2 m zu dulden.

**7. Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

- 7.1 Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen u.ä. sind insgesamt nur zu 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 7.2 Die Dächer von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend extensiv zu begrünen.

**8. Maßnahmen zum Schutz vor Lärm**

Zum Schutz vor Lärm muss an den Häusern unmittelbar an der Richard-Wagner-Straße die Luftschalldämmung der Außenbauteile von dem Schlafen dienenden Räumen (Schlaf-, Kinder- und Gästezimmer), die an den straßenzugewandten Gebäudeseiten liegen, dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechen. Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" kann beim Fachbereich Umwelt und Grün, Ernst-Wilczok-Platz 2, 46238 Bottrop, Zimmer 16, während der üblichen Dienststunden eingesehen werden.

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

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 4.11/8 "Richard-Wagner-Straße".

**2. Dachgauben / Dachaufbauten / Nebengiebel**

Dachgauben, sonstige Dachaufbauten und Nebengiebel sind zulässig, wobei die nachfolgenden Gesamtlängen nicht überschritten werden dürfen:  
 - Dachgauben und Dachaufbauten bis zu 65 % der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) - bei Doppelhäusern ist die einzelne Gebäudebreite auf dem jeweiligen Antragsgrundstück maßgeblich.  
 - Nebengiebel bis zu 50 % der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) - die Dachneigung des Nebengiebels ist der Hauptdachneigung anzugleichen.  
 - Werden sowohl Dachgauben / Dachaufbauten und Nebengiebel eingerichtet, darf die Gesamtlänge aller Bauteile 65 % der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Im Bereich des Spitzbodens sind Dachgauben oder Dacheinschnitte nicht zulässig.

**3. Äußere Gestaltung der Doppelhäuser**

Baulich zusammenhängende Einheiten von Doppelhäusern sind in Bezug auf Dachform und Dachneigung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und -materialien sowie Trauf- und Firsthöhen aufeinander abzustimmen.

**4. Einfriedungen**

Einfriedungen sind zum öffentlichen Straßenraum nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig. Einfriedungen in Form von Hecken aus einheimischen und standorttypischen Gehölzen sind zum öffentlichen Straßenraum bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, wenn die Hauptgärten der Grundstücke hierhin ausgerichtet sind (also bspw. auf der Ostseite der Erschließungsstraße).

**5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)**

Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Hauszuwegungen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevordereite - zulässig.

**III. Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 1 und Nr. 2 BauGB**

**1. Bergbauliche Einwirkungen**

- 1.1 Der Planbereich hat bergbauliche Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.
- 1.2 Der Planbereich liegt über dem auf Eisenerz verliehenen Bergwerkfeld "Proser V". Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung eine Sicherungsanfrage an den zuständigen Bergwerksamt, die Krupp Hoesch Stahl GmbH ThyssenKrupp Allee 1 45143 Essen zu stellen.

**IV. Hinweise**

**1. Kampfmittel**

Die beim Kampfmittelräumdienst vorhandenen Luftbilder lassen eine Kampfmittleinwirkung (Bombenabwurfgebiet) erkennen. Eine systematische Oberflächendetektion ist für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche erforderlich. Bei Ramm- und Bohrarbeiten sind vorab Sondierbohrungen durchzuführen.

**2. Bodenverunreinigungen**

Aufgrund der Ergebnisse des "Berichts über die bodenchemischen Untersuchungen für das geplante Bauvorhaben in Bottrop, Richard-Wagner-Straße 68-74", erstellt vom Geotechnischen Büro Norbert Müller, Dr. Wolfram Müller und Partner (November 2011) ist vor der Bebauung und vor dem Rückbau bodeneingreifender Strukturen eine komplette Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der Umfang der Untersuchungen ist im Vorfeld mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Werden bei Bauarbeiten sonstige Boden-, Grundwasser- 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.

**3. Vogelschutzzeiten**

Gegebenenfalls erforderliche Rodungsmaßnahmen sind gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.

**4. Bodendenkmäler**

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archaischen Bodendenkmälern zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westf. Amt für Bodendenkmäler, 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 Bebauungsplans**

- (§ 9 (1) BauGB)
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
  - WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,8 Geschossflächenzahl
  - 0,4 Grundflächenzahl
  - II Anzahl der Vollgeschosse
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze
  - o offene Bauweise
  - EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Verkehrflächen (§ 9 (1) Nr. 6 und (8) BauGB)
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Sonstige Planzeichen
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebiets (§ 14) BauNVO
  - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der nördlich und westlich angrenzenden Flurstücke zu belastende Fläche (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONW)
  - max. 30° Dachneigung
  - siehe textliche Festsetzung Teil II Nr. 5

**III. Bestandsangaben** (vom Juli 2012)

- Bauliche Anlagen
  - Wohngebäude
  - Nebengebäude
  - gewerblich genutzte Gebäude
  - abzubrechendes Gebäude
  - Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze
  - topografische Umrisslinie
- IV. Hinweise
  - vorgeschlagene Flurstücksgrenze
  - vorgeschlagene Standorte für Garagen und Stellplätze
  - vorgeschlagene Standorte für Bäume

WA 1	o	WA 2	o	WA 3	II
II	max. 30°	II	max. 30°	0,4	0,8
0,4	0,8	0,4	0,8		

**Stadtplanungsamt 61**

# bottrop

**Bebauungsplan Nr. 4.11/8**  
**Richard-Wagner-Straße**  
 Maßstab 1 : 500

- Der Bebauungsplan besteht aus:**
- Grundriss
- Anlagen:**
- Begründung
- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
  - Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142)
  - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

**Für die städtebauliche Planung**

Baudezernat  
 (Hoyng)  
 Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt  
 Dr. Wilczok  
 (Kleinheins)  
 Ldt. Städt. Baudirektorin

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

Bottrop, den 28.08.2014  
 Der Oberbürgermeister  
 i.A.  
 Ichi  
 (Städt. Vermessungsdirektor)

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 16.03.2010 beschlossen, für einen Bereich an der Richard-Wagner-Straße den Bebauungsplan Nr. 4.11/8 "Richard-Wagner-Straße" aufzustellen.

Bottrop, den 01.09.2014  
 Der Oberbürgermeister  
 i.A.  
 (Städt. Baudirektorin)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand in einer Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 19.04.2010 bis einschließlich 03.05.2010 statt.

Bottrop, den 23.08.2014  
 Der Oberbürgermeister  
 i.A.  
 (Ldt. Städt. Baudirektorin)

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.10.2013 bis einschließlich 07.11.2013 öffentlich ausgelegt.

Bottrop, den 23.08.2014  
 Der Oberbürgermeister  
 i.A.  
 (Ldt. Städt. Baudirektorin)

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 08.04.2014 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 01.09.2014  
 Der Oberbürgermeister  
 i.A.  
 (Ldt. Städt. Baudirektorin)

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 06.01.2014 öffentlich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 01.09.2014  
 Der Oberbürgermeister  
 i.A.  
 (Ldt. Städt. Baudirektorin)