

**Textliche Festsetzungen**

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

**1. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**  
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit Ausnahme derjenigen nach § 14 (2) BauNVO unzulässig. Im Bebauungsgebiet nördlich der Flur "In der Koppel" sind Garagen im Bereich der Festsetzung "Lärmschutzwall" zulässig, sofern dieser sich innerhalb der Wohnbauflächen befindet.

**2. Beschränkung der Wohneinheiten in Einzelhäusern, Doppelhaushälften und Reiheneinheiten**  
In den Wohngebieten WA 1 ist gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus, Doppelhaushälfte oder Reiheneinheit auf eine Wohneinheit beschränkt. In Einzelhäusern ist eine Einliegerwohnung ausnahmsweise zulässig.

**3. Unzulässige Nutzungen in den WA-Gebieten**  
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

**4. 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.

**5. Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten u.ä. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherheit der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist (maximal 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche). Zufahrten, Gehwege sowie Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (wie Rasenpflaster, breittufiges Pflaster o.ä.) anzulegen. 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen standorttypischen Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Kräuter, Gräser / Pflanzliste "Naturnahe Gärten") zu begrünen. Hierbei ist pro Garten mindestens ein Obstbaum (Pflanzliste "Obstbäume") zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

**6. Lärmschutzmaßnahmen**  
Entlang der Dorfheide sind lärmempfindliche Räume (Schlaf-/Aufenthaltsräume) nach Möglichkeit so anzuordnen, dass deren Fenster zur schallabgewandten Seite liegen. Fenster von Schlaf- und Aufenthaltsräumen, die frontal oder seitlich zur Dorfheide weisen, sind im 2. und 3. Obergeschoss mit Schallschutzfenstern der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI 2179 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen) auszustatten. Der exakte Geltungsbereich dieser Festsetzung ist im "Übersichtsplan Lärmschutz" gekennzeichnet.

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

**Räumlicher Geltungsbereich**  
Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 48 - 2. Änderung.

**1. Dachgauben/Dachaufbauten**  
Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten 65% der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten darf. Im Bereich des Spitzbodens sind Dachgauben und Dachaufbauten nicht zulässig.

**2. Nebengiebel**  
Bei allen Gebäuden sind Nebengiebel zulässig, wobei die Gesamtlänge 50% der zugehörigen Gebäudebreite (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten darf. Die Dachneigung des Nebengiebels ist der Hauptdachneigung anzugleichen. Nebengiebel müssen mindestens 0,50 m unterhalb des Hauptgiebels liegen.

**3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. In den im Plangebiet festgesetzten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

**4. Gestaltung von Hausgruppen und Doppelhäusern**  
Baulich zusammenhängende Einheiten von Doppelhäusern und Reiheneinheiten (Hausgruppen) sind in Bezug auf Dachform und -neigung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und -materialien sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen.

**5. Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile**  
Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußboden (EFH), Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Straßeneckkante bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanteckkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenecke aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,50 m betragen. Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut. Die Höhe der Firste darf höchstens 10,75 m betragen. Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus tiefbau-technischen Gründen oder zur Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden. Doppel- und Reiheneinheiten müssen zur Erreichung eines einheitlichen Erscheinungsbildes mit gleichen Trauf- und Firsthöhen sowie mit gleichen Dachneigungen errichtet werden.

**6. Gestaltung der Standorte für Abfallbehälter**  
Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind, oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

**III. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB**

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Auf Grund möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist der Bauherr gehalten, im Zuge der Planung Zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG), Kontakt mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne aufzunehmen.

**IV. Hinweise**

**Kampfmittelräumung**  
Der staatliche Kampfmittelräumdienst hat keine wesentlichen Funde im Plangebiet festgestellt. Vor jedem Baubeginn soll bei Bauantragsstellung der Nachweis geführt werden, dass die staatliche Behörde schriftlich über den Baubeginn informiert wurde.

**Bodendenkmäler**  
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archaischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfälischer Amt für Bodendenkmalpflege Münster die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsorte mindestens drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Altlasten**  
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 Wasserbehörde der Stadt Bottrop entscheidet über das weitere Vorgehen.



WA 1	
0,4	0,8
II	o
SD/WD ≤ 45°	

**Zeichenerklärung**

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 10 bis 11 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 10 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse

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

o offene Bauweise

Baugrenze

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

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche mit Ausgleichs- und Ersatzfestsetzungen (Einzelheiten sind im Kompensationsplan zum Bebauungsplan Nr. 48 geregelt)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 21 und Abs. 6 BauGB)

zu erhaltende Bäume

Sonstige Planzeichen

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) Zu Gunsten der Versorgungsträger und Rettungsdienste sowie

G1: zu Gunsten der Flurstücke 968, 969, 970 und 971

G2: zu Gunsten der Flurstücke 954, 955 und 956

G3: zu Gunsten der Flurstücke 945, 946, 947 und 948

G4: zu Gunsten der Flurstücke 957, 958, 959 und 960

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

**II. Gestaltungsfestsetzungen** (§ 86 BauONW)

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) - siehe textliche Festsetzung Teil II Nr. 3

SD/WD 45°

Satteldach oder Walmdach

Dachneigung

Firstrichtung

**III. Bestandsangaben** vom Januar 2011

Wohngebäude

Nebengebäude

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topographische Umrisslinie

**IV. Zeichnerische Hinweise**

unverbindliche Darstellung möglicher Standorte für Garagen oder Parkplätze

**bottrop**

Stadtplanungsamt 61

**Bebauungsplan Nr. 48  
Schultenkamp / Dorfheide  
2. Änderung**

Maßstab 1:500

**Der Bebauungsplan besteht aus:**

- Grundriss
- Übersichtsplan Lärmschutz

**Anlagen:**

- Begründung

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 619)
- 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. 466)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863, 975)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

**Für die städtebauliche Planung**

Baudezernat

Stadtplanungsamt

(Höving)  
Techn. Beigeordnete

(Dickmann)  
Städt. Baudirektorin

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

Bottrop, den 18.10.2011

Der Oberbürgermeister

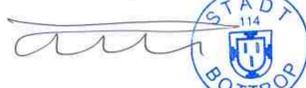
IA  
Städt. Vermessungsdezernat



Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 24.05.2011 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 48 "Schultenkamp/Dorfheide" zu ändern.

Bottrop, den 17.10.2011

Der Oberbürgermeister



Auf die Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.

Bottrop, den 19.10.2011

Der Oberbürgermeister

IA  
Städt. Baudirektorin



Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.06.2011 bis einschließlich 15.07.2011 öffentlich ausgelegt.

Bottrop, den 17.10.2011

Der Oberbürgermeister

IA  
Städt. Baudirektorin



Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 04.10.2011 durch den der Plan, gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 19.10.2011

Der Oberbürgermeister

IA  
Städt. Baudirektorin



Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 07.11.2011 öffentlich bekannt gemacht worden.

Bottrop, den 09.11.2011

Der Oberbürgermeister

IA  
Städt. Baudirektorin

