

## 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. 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.

#### 3. 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.

#### 4. Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 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).

4.2 Zufahrten, Gehwege sowie Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (wie Rasenpflaster, breittufiges Pflaster o.ä.) anzulegen.

4.3 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen standort-typischen Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Kräuter, Gräser / Pflanzliste "Naturnahe Gärten") zu begrünen. Hierbei ist pro Garten mindestens ein Obstbaum (Pflanzenliste "Obstbäume") zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

#### 5. Lärmschutzmaßnahmen

5.1 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer und Gästezimmer) muss an den westlichen Fassaden dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau entsprechen.

5.2 Innerhalb eines Abstandes von bis zu 14,00 m zur Straßenbegrenzungslinie des Kirchhellener Rings muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer und Gästezimmer) an den südlichen und nördlichen Fassaden dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau entsprechen.

5.3 Innerhalb eines Abstandes von mehr als 14,00 m zur Straßenbegrenzungslinie des Kirchhellener Rings muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen (Kinderzimmer, Schlafzimmer und Gästezimmer) an den südlichen und nördlichen Fassaden dem Lärmpegelbereich II gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau entsprechen.

5.4 In Schlaf- und Kinderzimmern ist in den Lärmpegelbereichen III und IV außerdem eine schalldämmende Zwangsbelüftung vorzusehen.

5.5 Zum Schutz der Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Trennwände) sicherzustellen, dass der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Wohngebiete von 59 dB(A) tags eingehalten wird.

5.6 Der Nachweis der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.

Hinweis:  
Die DIN 4109 liegt während der Dienststunden im Fachbereich Umwelt und Grün (68) der Stadt Bottrop, Ernst-Wilczok-Platz 2 zur Einsichtnahme bereit.

### II. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

#### 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 Dacheinschnitte nicht zulässig.

#### 2. Nebengiebel

Bei allen Gebäuden sind Nebengiebel zulässig, wobei die Gesamtlänge 50% der zugehörigen Gebäudeseite (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 Reihenhäusern (Hausgruppen) sind in Bezug auf Dachform und -neigung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und -materialien sowie Trauf- und Firsthöhe einheitlich auszuführen.

#### 5. Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile

5.1 Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußboden (EFH), Traufe, First und Gesamthöhe werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßennachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt. Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

5.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

5.3 Im WA 5 darf die Höhe der Traufe höchstens 4,50 m betragen. Die Höhe der Firste darf höchstens 10,75 m betragen.

5.4 Im WA 6 darf die Gesamthöhe der Gebäude höchstens 10,50 m betragen.

5.5 Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus tiefbau-technischen Gründen oder zur Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden. Doppel- und Reihenhäuser 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 notwendiger Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne Kontakt aufzunehmen.

### IV. Hinweise

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

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.

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

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

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

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



## Zeichenerklärung

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

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

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

Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

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

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 Satteldach

FD/PD Flach- oder Pultdach

45° Dachneigung

→ Firstrichtung

### III. Bestandsangaben vom April 2014

Wohngebäude

Nebengebäude

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topographische Umrisslinie

**bottrop** Stadtplanungsamt 61

## Bebauungsplan Nr. 48 Schultenkamp / Dorfheide 3. Änderung

Maßstab 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss

Anlagen:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954)

- 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. 142)

- 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)

- Abstandsrißlas - RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V - 3 - 8804.25.1 - vom 6. Juni 2007 (MBl. NRW. S. 659)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat

Stadtplanungsamt

(Höving)  
Techn. Beigeordneter

(Kleinheins)  
Ltd. Städt. Baudirektorin

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegen- schaftskataster und der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt.

Bottrop, den 16.04.2015  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
Städt. Vermessungsamt

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 25.09.2014 be- schlossen, den Bebauungsplan Nr. 48 "Schultenkamp / Dorfheide" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zu ändern. Auf die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB verzichtet.

Bottrop, den 28.04.2015  
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.10.2014 bis einschließlich 20.11.2014 öffentlich ausliegen.

Bottrop, den 20.04.2015  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
Ltd. Städt. Baudirektorin

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 03.03.2015, durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 28.04.2015  
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 05.05.2015 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 06.05.2015  
Der Oberbürgermeister  
i.A.  
Ltd. Städt. Baudirektorin