

# Bebauungsplan 5.08/1

für den Bereich

Bottrop - Süd

Hauptbahnhof - Bottrop

Gemarkung Bottrop Flur 121 Maßstab 1 : 2000

Der Bebauungsplan besteht aus:

Grundriss  
Massnahmenplan

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat  
Stadtplanungsamt  
Techn. Beigeordneter  
Lfd. städt. Baudirektor

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1984 (BGBl. I S. 2323) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Inv.-WBauG vom 22.4.1993 (BGBl. I S. 466)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.11.1998 (BGBl. I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.11.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 7.3.1995 (GV NW S. 218)

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortstabelle, die kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bottrop, den 19.08.1998  
Der Bürgermeister  
Lfd. städt. BauDirektor

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauplanung gem. § 11 BauGB (V) ist durch den Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Richtlinien im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 24.02.-10.03.1997 statt.

Bottrop, den 10.03.1997  
Der Bürgermeister  
Lfd. städt. BauDirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 13.05.97 beschlossen, für den Bereich Hauptbahnhof - Bottrop einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bottrop, den 13.05.97  
Der Bürgermeister  
Lfd. städt. BauDirektor

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gem. § 2 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 11.12.1990 (BGBl. I S. 153) öffentlich ausliegen.

Bottrop, den 15.01.99  
Der Bürgermeister  
Lfd. städt. BauDirektor

Die vierte Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen vom Rat der Stadt am ... beschlossen worden.

Bottrop, den 11.05.99  
Der Bürgermeister  
Lfd. städt. BauDirektor

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 11.05.93 durch den der Plan gemäß § 9 BauGB und § 6 BauONW als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 11.05.99  
Der Bürgermeister  
Lfd. städt. BauDirektor

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gem. § 9 BauGB am 24.02.1997 öffentlich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 24.02.99  
Der Bürgermeister  
Lfd. städt. BauDirektor

**Zeichenerklärung**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes** (gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

- Art und Maß der baulichen Nutzung:**
  - Allgemeine Wohngebiete (WA)
  - Mischgebiete (MI)
- Geschossflächenzahl (GFZ):**
  - 1,6
  - 0,6
- Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß):**
  - III
  - IV
- Zahl der Vollgeschosse zugewandt:**
  - III
  - IV
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen:**
  - offene Bauweise
  - geschlossene Bauweise
  - Baugrenze
  - Baulinie
- Verkehrsflächen:**
  - Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Abgrenzung unterirdischer Nutzung (Fuß-/Radweg)

**II. Nachrichtliche Übernahme** (gemäß § 11 BauGB)

- Grünflächen:
  - Spielplatz
- Planungs/Nutzungsregelungen/Festsetzungen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:
  - Übergang von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Sonstige Planzeichen
  - zu erhaltenes Bäume
  - entfallende Bäume
  - Abgrenzung unterirdischer Nutzung
  - Abgrenzung unterirdischer Nutzung
  - Abgrenzung unterirdischer Nutzung
  - Abgrenzung unterirdischer Nutzung
  - Abgrenzung unterirdischer Nutzung

**III. Kennzeichnungen (§9(5) BauGB) zeichnerische Hinweise**

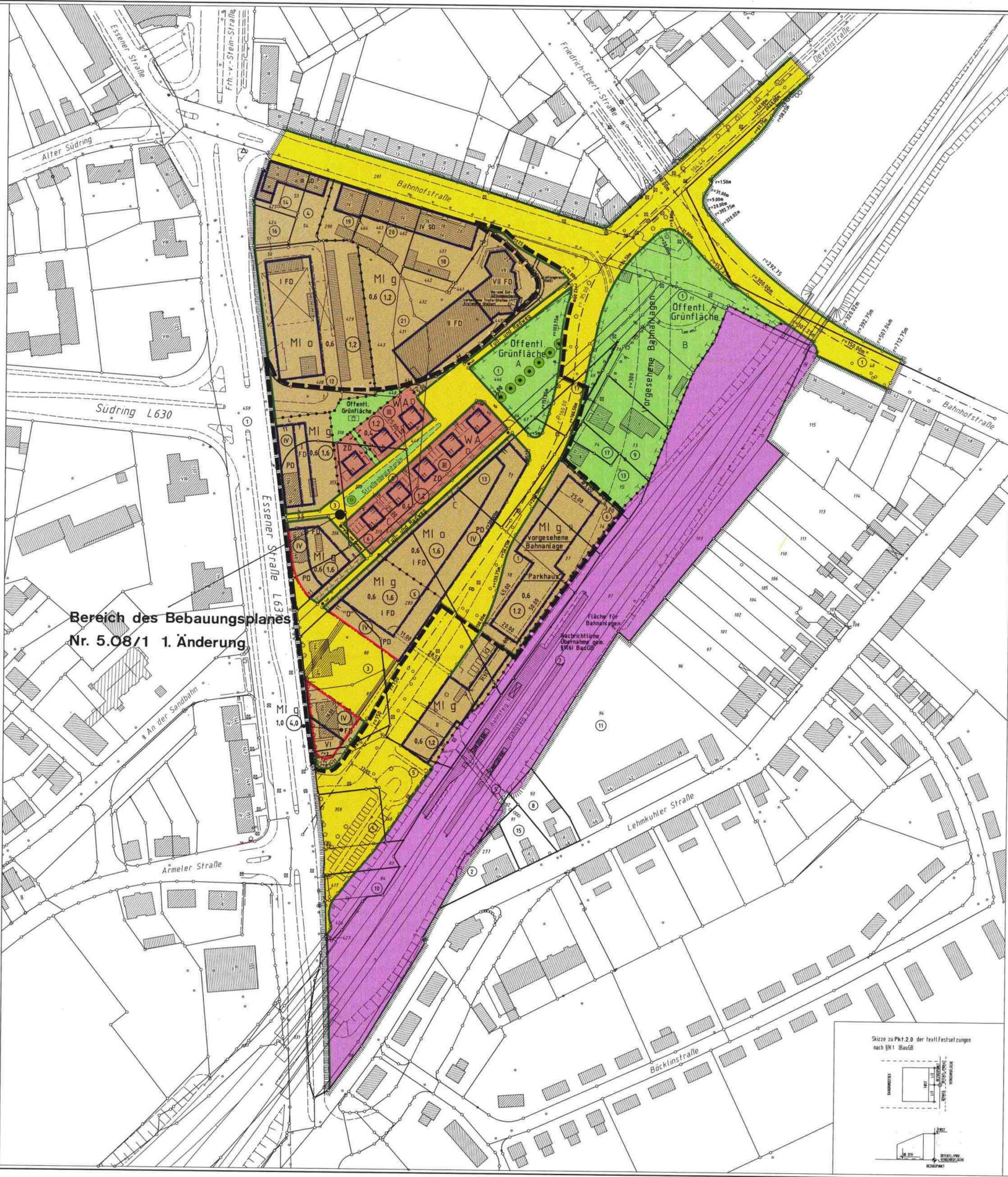
- Eintragsort
- Tratfall
- Eintragsort
- Tratfall

**IV. Gestaltungs festsetzungen** (gemäß § 10 BauGB i. V. m. § 6 BauNVO)

- Dachneigung
- Flächmaß
- Pulldach
- Zwischdach

**V. Bestandsangaben** von Juni 1996

- Bauliche Anlagen
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen
- Grünen
- Flurgrün
- Flurgrün
- Eigentumsgrün
- Topographische Merkmale



Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5.08/1 1. Änderung

**I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB**

- Unzulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen**  
In den nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten, sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen - mit Ausnahme derjenigen nach § 14 Abs. 2 BauNVO - unzulässig.
- Stellung und Höhenlage der Gebäude**
- Sind für die Gebäude Pullächer (PD) festgesetzt** und diese mit dem First zur öffentlichen Verkehrsfläche hin auszurichten (s. Skizze)
- Die nachfolgenden Höhen der Gebäude werden über dem Bezugspunkt gemessen.**  
Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der zum Anbau bestimmten Verkehrsfläche an der Stelle, die von der Straßenseite aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäude gegenüberliegt (s. Skizze).
- Die Höhe der Gebäude mit der Festsetzung**  

BUZ	darf höchstens	10,50m
IV PD	darf höchstens	15,00m
VFD	darf höchstens	18,70m

 betragen
- Bei Neuerrichtung der Gebäude Bahnhofstraße 4 - 20 kann die Anlehnung der Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe an die des Nachbarhauses gefordert werden.**
- Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z. B. aus flurbauwirtschaftlichen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Traufhöhe zugelassen werden.**
- Zulässige Nutzung im MI-Gebiet**  
In den MI-Gebieten entlang der Essener Straße und der verlegten Bahnhofstraße ist eine Wohnnutzung ab dem 2. Vollgeschoss zulässig.
- Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen**
- Für das MI-Gebiet entlang der Essener Straße zugewandten Seite liegen, sind Fenster vorzusehen, die der Schallschutzklasse 3 der VDI 2719 entsprechen.**  
Für Schlafräume, die auf der der Essener Straße zugewandten Seite liegen, sind Fenster vorzusehen, die der Schallschutzklasse 4 der VDI 2719 entsprechen. Diese sind zusätzlich mit sogenannten Schallschuttköffnungen zu versehen.
- Für das MI-Gebiet entlang der verlegten Bahnhofstraße gilt:**  
Für Wohnräume, die auf der der Bahnhofstraße zugewandten Seite liegen, sind Fenster vorzusehen, die der Schallschutzklasse 3 der VDI 2719 entsprechen. Diese sind zusätzlich mit sogenannten Schallschuttköffnungen zu versehen.
- Für das MI-Gebiet entlang der vorhandenen Bahnhofstraße gilt:**  
Für Wohn- und Schlafräume, die auf der der Bahnhofstraße zugewandten Seite liegen, sind Fenster vorzusehen, die der Schallschutzklasse 2 der VDI 2719 entsprechen.
- Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 4 Stellplätzen ein großkroniger Baum (z.B. Stieleiche oder Platane) in der Mindesthöhe von 25 cm Stammumfang, gemessen an einer Höhe über dem Erdboden, fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 qm mit heimischen Boden-deckern anzulegen. Aus klimatologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, daß die Baumschirme über den Stellflächen liegen.**
- Die mit A und B bezeichneten Grünflächen sind entsprechend dem Maßnahmenplan zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.**
- Die mit C bezeichneten Strauchhecken sind dauerhaft zu erhalten und extensiv zu pflegen.**
- Bodenverfestigung, gänzlichlich verarbeitende Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoffe sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen, Werkhöfen u.a. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungszweckbestimmung unvermeidlich ist. Gehege sowie Stellplätze und Stellplatzanlagen sind in Pflaster aus anzuwenden. Anzuwenden sind: Rasenpflaster, breittuffiges Pflaster o.ä. anzulegen.**
- Erreichungswege und andere versiegelte Flächen sind nur in einem ungerundeten Umfang bis max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.**
- Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung, wie z.B. Fußwege, sind in wasser-durchlässigen Belägen anzulegen.**
- Kfz - Stellplätze geringer Nutzung sind mit Schotterterrassen oder Rasengittersteinen zu befestigen.**
- Bei der Ausgestaltung der Maßnahmen nach § 2 und § 3 sind die Vorschriften der Satzung der Stadt Bottrop zur Erhebung von Kostenersatzbeträgen nach § 15a BauGB für die Durchführung von Auslag- und Ersatzmaßnahmen, Punkte 12 und 15 der Anlage zu § 2 dieser Satzung zu beachten.**
- Nicht überbaubare Fläche**
- Bei den mehrgeschossigen Gebäuden ist eine Überschreitung der Baugrenze durch Balkone bis zu 1,50 m ausnahmsweise zulässig.**
- Das 4. Vollgeschoss des mit "D" bezeichneten Gebäudes kann um 2,10m gegenüber der festgesetzten Bauhöhe zurückspringen.**

**II. Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauONW**

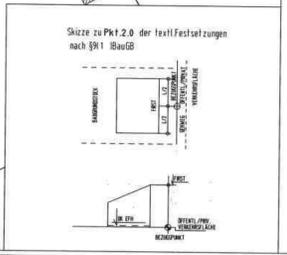
- Räumlicher Geltungsbereich**  
Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 5.08/1.
- Dachneigung**  
Sind für Gebäude Pull- bzw. Zeltdächer vorgeschrieben, sind diese mit einer Dachneigung von 10° zu versehen.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**  
Die nicht überbaubaren in Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unverpflanzelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Hieran ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen. Die Ausnahmen gelten auch für Gehwegflächen vor Ausstellungsanlagen (Schau-fenster o.ä.). Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen (Schutt) benutzt werden. Die Flächen sind in Abhängigkeit von der Gebäudehöhe zulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.
- Werbeanlagen**  
Im Planbereich sind Werbeanlagen, die Inhalt und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen, nur an der Stelle der Leistung zulässig.

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

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle Bergbau AG, 44426 Herne, Kontakt aufzunehmen.

**IV Hinweise**

- Der RWE Energie AG ist ein Gebrüder zur vorhandenen Versorgungsstation im Kellergeschoss des Arzthauses (Bahnhofstraße 24) einzuräumen. Der Zugang muß für den Versorgungsträger jederzeit gewährleistet sein.
- Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodenentgriffen mit archaischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Genealogische Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband - Westf. Amt für Bodengeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten (Kulturveränderungen) anzulegen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsfunde mind. 3 Werktage nach deren Anzeige bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasseruntersuchungen und/oder geotechnische Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop einschalten. Die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt entscheidet über das weitere Vorgehen.



In Übrigen ist der Entwurf der Zeichenerklärung - Juli 1996 - Stand: 03.08.1996 angewendet