## Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 5.08/1, 1. Änderung

## Vorbemerkung

Die nachfolgend aufgeführten Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB und nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauONRW gelten nur für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5.08/1. Im Übrigen gelten die textlichen Festsetzungen und Hinweise des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes auch für den Bereich der 1. Änderung, soweit sie nicht durch die nachstehenden Regelungen ersetzt werden.

### Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

#### Sondergebiet

Die gemäß § 11 (2) BauNVO festgesetzten Sondergebiete SO (1) und SO (2) werden mit der Zweckbestimmung Nahversorgungszentrum festgesetzt.

im Sondergebiet SO (1) sind zulässig:

Einzelhandel mit folgenden Sortimentsgruppen: Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Ausnahmsweise kann der Handel mit den in der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass (Gem. RdErl. d. Ministerlums für Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996) unter Punkt A aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente zugelassen werden, wobei eine Verkaufsfläche je Ladeneinheit von max. 200 qm nicht überschritten werden derf:

Die Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe im SO(1)- Gebiet darf maximal 4.500 qm nicht überschreiten.

Darüber hinaus sind zulässig:

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Anlagen für Kultur- und Freizeiteinrichtungen ab dem 1. Obergeschoss (z.B Tanzstudio, Kino)

Räume für freie Berufe

Betriebswohnungen

Nicht zulässig sind Spielhallen, Sex-Kinos, Peepshows, Striptease-Shows, Eroscenter, Sex-Shops und Dimenunterkünfte

#### Im Sondergebiet SO (2) sind zulässig:

Einzelhandel mit nicht zentren- oder nahversorgungsreievanten Sortimenten, wobei eine Gesamtverkaufsfläche von max. 1000 qm nicht überschritten werden darf.

Ausnahmsweise kann der Handel mit den in der Anlage 1 zum Einzelhandelserlass (Gem. RdErl. d. Ministeriums für Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 07.05.1996) unter Punkt B aufgeführten zentrenreleventen Sortimente zugelassen werden. Der Verkauf von Textilien (Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, Haus- und Helmtextillen), die in engen Zusammenhang mit anderen zulässigen Sortimentsgruppen stehen und eine Verkaufsfläche von max. 100 qm nicht überschreitet ist ebenfalls ausnahmsweise zulässig.

#### Die Anlage 1 ist Bestandteil des Bebauungsplanes

Darüber hinaus sind zulässig:

Anlagen für Kultur- und Freizeiteinrichtungen ab dem 1. Obergeschoss

Sportstudio / Fitnesscenter

Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Räume für freie Berufe

Betriebswohnungen

Unzulässig sind Spielhallen, Sex-Kinos, Peepshows, Striptease-Shows, Eroscenter, Sex-Shops und Dimenunterkünfte

Sowohl Im SO (1)-Gebiet als auch Im SO (2)-Gebiet sind Anlagen für den Mobilfunk ausnahmsweise zulässig. Die Standorte der

Zusätzlich zu den angegebenen Vollgeschossen sind sog. Installationsgeschosse zulässig. Diese dürfen eine Grundfläche von 30 % der Geschossfläche des darunterliegenden Vollgeschosses nicht überschreiten.

### Höhenlage der Gebäude

Nachfolgende Gebäudehöhen sind zulässig:

Im SO (1) - Gebiet max. 52,00 ū. NN Im SO (2) - Gebiet max. 62,00 ū. NN Parkhaus (P+R) max. 51,45 ü. NN

Durch Installationsgeschosse dürfen die v.g. Höhen um max. 4,5 m überschritten werden ...

## Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

## Bereich entlang der Essener Straße:

Für Wohnräume, die auf der der Essener Straße zugewandten Seite liegen, sind Fenster vorzusehen, die der Schallschutzklasse 3 der VDI 2719 entsprechen.

Für Schlafräurne, die auf der der Essener Straße zugewandten Seite liegen, sind Fenster vorzusehen, die der Schaftschutzklasse 4 der VDI 2719 entsprechen. Diese sind zusätzlich mit sog. Schallschlucköffnungen zu versehen.

#### Bereich entlang der Straße Am Hauptbahnhof: Für Wohnräume, die auf der der Bahnlinie zugewandten Seite liegen, sind Fenster vorzusehen, die der Schallschutzklasse 3 der VDI

2719 entsprechen.

Für Schlafräume, die auf der der Bahnlinie zugewandten Seite liegen, sind Fenster vorzusehen, die der Schallschutzklasse 4 der VDI 2719 entsprechen. Diese sind zusätzlich mit sog. Schallschlucköffnungen zu versehen.

## 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 sowie Erker und sonstige untergeordnete Bauteile (z.B. Treppenhaus) bis zu 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig. Im Bereich des "erweiterten" Bahnhofvorplatzes können die Baugrenzen durch Dächer, Arkaden o.ä. bis zur Straßenbegrenzungslinie überschritten werden. Im SO(1)-Gebiet kann eine Überschreitung der zur Straße Am Hauptbahnhof ausgerichteten Baugrenze als Auskragung ab dem 1. Obergeschoss bis zu 1,5 m Tiefe in Teilbereichen zugelassen werden. Eine lichte Höhe von mind. 4 m ist einzuhalten.

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

Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 4 Stellplätzen ein großkroniger Baum (Stieleiche oder Platane) in der Mindestqualität 25 cm Stammumfang, gemessen in ein Meter Höhe über mind. 12 qm heimischen Bodendeckem anzulegen. Aus klimaökologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, dass die Baumschirme über den Steilflächen

Die auf der mit A bezeichneten Grünfläche stockenden Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Darüberhinaus ist eine extensiv gepflegte Wiese zu entwickeln.

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 Nutzungsintensität unvermeidlich ist. Gehwege sowie Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material wie Rasenpflaster, breitfugigem Pflaster o. ä. anzulegen.

## Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 4 BauONW

Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Größe, Gestaltung und Anbringungsort der Werbeanlagen sind mit dem Stadtplanungsamt abzustimmen. Anlagen für Fremdwerbung sind in Ausnahmefällen zulässig.

Die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze der Besitzung Bahnhofstraße 24 (Ärztehaus / Bowlingcenter) sind auf den Flurstücken 431, 441-443 in der Flur 121 der Gemarkung Bottrop nachgewiesen. Die Anbindung der v.g. Stellplätze an das öffentliche Straßennetz, über den Stellplatzbereich des SO (1)-Gebietes, ist öffentlich-rechtlich, durch Eintragung einer Baufast o.å., sicherzustellen.



# Zeichenerklärung

 Festsetzungen des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB)

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

Sondergebiete, Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum"

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

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer

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

Fuß- und Radweg

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: Parkhaus

Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 13 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur intwicklung von Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des .... Maßes der Nutzung Innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO )

Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes des Bebauungsplanes Nr. 5.08/1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Grenze des Änderungssbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Darstellungen

II. Gestaltungsfestsetzungen ( § 9 (4) BauGB i. V. mit § 86 (4) BauONW)

III. Bestandsangaben vom März 2002

Bauliche Anlagen



Grenzen

Topographische Umrisslinie

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 28.05.2002 den Beschluss zur 1. Änderung des Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt. Bebauungsplanes Nr. 5.08/1 gefasst.

Bottrop, den

Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der

Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in

Verbindung mit den vom Rat der Stadt

14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der

Zeit vom 08.07.2002 bis zum 22.07.2002 statt.

Bottrop, den 10. 11. 03

Bottrop, den 30.05.02 Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.06.03 bis einschließlich 28.07.03 öffentlich ausgelegen. beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer

Bottrop, den 29.0703

Der Oberbürgermeister

Ltd. städt. Baudire

Die violette Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Anregungen vom Rat der Stadt am beschlossen worden.

Bottrop, den Der Oberbürgermeister Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 09.12.2003 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am (7.04.04 ortsüblich bekanntgemacht Bottrop, den 19.04.04

Der Oberbürgermeister

Stadtplanungsamt 61

Bebauungsplan Nr. 5.08/1 Hbf Bottrop - 1. Änderung

Maßstab 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus: Grundriss Pflanzenliste

- Anlage 1 zum Einzelhandelserlass

 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBI. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBI. I S. 2850)

 Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBI, I S. 466) Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBI. I S. 58)

- Bauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 22.07.2003 (GV NRW S. 434)

Für die städtebauliche Planung