

Textliche Festsetzungen

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

- 1. Zweckgebundene bauliche Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche - Gärten**
Innerhalb der privaten Grünfläche - Gärten - sind Garten- und Gerätehäuser einschließlich überdachter Freisitze als zweckgebundene bauliche Anlagen bis zu einer Grundfläche von 10% der Fläche der zugehörigen Parzelle, maximal aber bis zu einer Grundfläche von 24 qm zulässig. Bauliche Anlagen, die dem Wohnen oder Übernachten dienen, sind unzulässig.

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

1. Bergbauliche Einwirkungen

Das Plangebiet hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung wegen notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBodG) mit der

Deutschen Steinkohle AG,
44620 Herne,

Kontakt aufzunehmen.

III. Hinweise

1. Kampfmittel

Die beim Kampfmittelräumdienst vorhandenen Luftbilder lassen eine Kampfmittelleinwirkung (teilweise Bombenabwurfgebiet) erkennen. Eine systematische Oberflächendetektion ist für den Bereich der zu überbauenden Grundfläche erforderlich. Bei Ramm- und Bohrarbeiten sind vorab Sondierbohrungen durchzuführen. Auf das "Merkblatt für Bodeneingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr" der Bezirksregierung Arnsberg wird hingewiesen.

2. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Im Geltungsbereich des Planes ist möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Erste Erdbewegungen sind daher zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster, Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen Außenstelle Münster (Tel.: 02051 / 2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§19 Denkmalschutzgesetz). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

3. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenverunreinigungen

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

4. Vorhandene Leitungen

Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verlaufen mehrere unterirdische Versorgungs- und Produktleitungen:

- Ferngasleitung der Open Grid Europe GmbH, DN 700, Schutzstreifenbreite 10 m,
- Wasserstofffernleitung der AIR LIQUIDE Deutschland GmbH, DN 200 / 300, Schutzstreifenbreite 10 m,
- Sauerstofffernleitung der AIR LIQUIDE Deutschland GmbH, DN 300,
- Ethylenfernleitung der ARG mbH & Co. KG, DN 250, Schutzstreifenbreite 10 m und
- Wasserleitung der Rheinisch-Westfälischen Wasserwerksgesellschaft mbH (RWW).

Die Leitungen dürfen nicht überbaut werden. Planungen und Arbeiten im Bereich der Leitungen sind mit den Leitungsträgern abzustimmen.

5. Anbau- und Verzehrsempfehlungen für Nutzpflanzen

In Teilbereichen des Geländes wird der Benzo(a)pyren-Prüfwert der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für den Nutzpflanzenanbau von 1,0 mg/kg mit Gehalten von 1,1 bis 1,7 mg/kg überschritten. Folgende Anbau und Verzehrshinweise sind zu beachten:

Bei den PAK, insbesondere dem kanzerogenen Benzo(a)pyren (BaP), erfolgt der Schadstoffübergang Boden - Pflanze in erster Linie direkt durch Verschmutzungen mit verunreinigten Bodenpartikeln (Boden - Pflanzenoberfläche). Dies besonders bei Pflanzen, deren verzehrbare Anteile bodennah wachsen und die zudem nicht durch z.B. vor dem Verzehr entfernte Pflanzenteile (z.B. Schalen, Hüllblätter) vor einem Kontakt mit belasteten Bodenpartikeln geschützt sind.

In dieser Hinsicht sind als besonders empfindlich alle bodennah wachsenden Blattgemüsearten (Spinat, Blattsalat, Mangold) sowie Buschbohnen und diverse Küchenkräuter einzustufen. Diese Gemüsearten können jedoch in Hochbeeten, die aus unbelasteten Böden erstellt und nach unten durch Platten oder Geotextil abgesperrt sind, unbedenklich angebaut werden.

Gemüsearten, die durch ihre äußeren, nicht verzehrten Blätter gegenüber einem direkten Schadstoffübergang geschützt sind (Kopfsalate, Kopfkohlarten, Rosenkohl, Porree, Zwiebel), die vor dem Verzehr geschält werden (Möhren, Kartoffeln, Kohlrabi, Sellerie) oder die nicht bodennah wachsen (Stangenbohnen, Tomaten etc.) sind dagegen als unempfindlicher einzustufen.

Auch Obstanbau (außer Erdbeeren) stellt kein Problem dar; bei Erdbeeren sollte der umgebende Boden mit Mulch oder ähnlichem bedeckt werden, damit keine Bodenschadstoffe von außen (z.B. bei Regen durch hochspritzenden Boden) an die schlecht zu reinigenden Erdbeeren gelangen können.

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster wird als richtig bescheinigt.

Bottrop, den 04.10.2013

Der Oberbürgermeister

i.A.

Städt. Vermessungsamt

Städt. Vermessungsamt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 21.10.2010 bis zum 04.11.2010 statt.

Die frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstige Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB wurde im Oktober / November 2010 durchgeführt.

Bottrop, den 08.10.2013

Der Oberbürgermeister

i.A.

Ltd. Städt. Baudirektorin

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 30.06.2009 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5.08/4 "Bahnhofstraße / Polderstraße" aufzustellen.

Bottrop, den 08.10.2013

Der Oberbürgermeister

i.A.

Städt. Baudirektorin

Städt. Baudirektorin

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 29.04.2013 bis einschließlich 29.05.2013 öffentlich ausgelegt.

Bottrop, den 08.10.2013

Der Oberbürgermeister

i.A.

Städt. Baudirektorin

Städt. Baudirektorin

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 24.09.2013 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 08.10.2013

Der Oberbürgermeister

i.A.

Städt. Baudirektorin

Städt. Baudirektorin

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 28.10.2013 öffentlich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 28.10.2013

Der Oberbürgermeister

i.A.

Städt. Baudirektorin

Städt. Baudirektorin

Zeichenerklärung

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

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



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg -



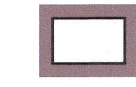
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Parkplatz -

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

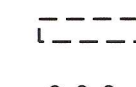


Private Grünflächen - Gärten

Sonstige Planzeichen



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



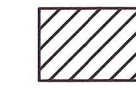
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder
Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

II. Bestandsangaben vom Dezember 2009

Bauliche Anlagen



Wohngebäude



Nebengebäude

Grenzen



Flurgrenze



Flurstücksgrenze



Eigentumsgrenze



Topographische Umrisslinie

bottrop

Stadtplanungsamt 61

Bebauungsplan Nr. 5.08/4 "Bahnhofstraße/Polderstraße"

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), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW S. 729)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat

i.A.

Städt. Baudirektorin

Städt. Baudirektorin

Stadtplanungsamt

i.A.

Städt. Baudirektorin

Städt. Baudirektorin