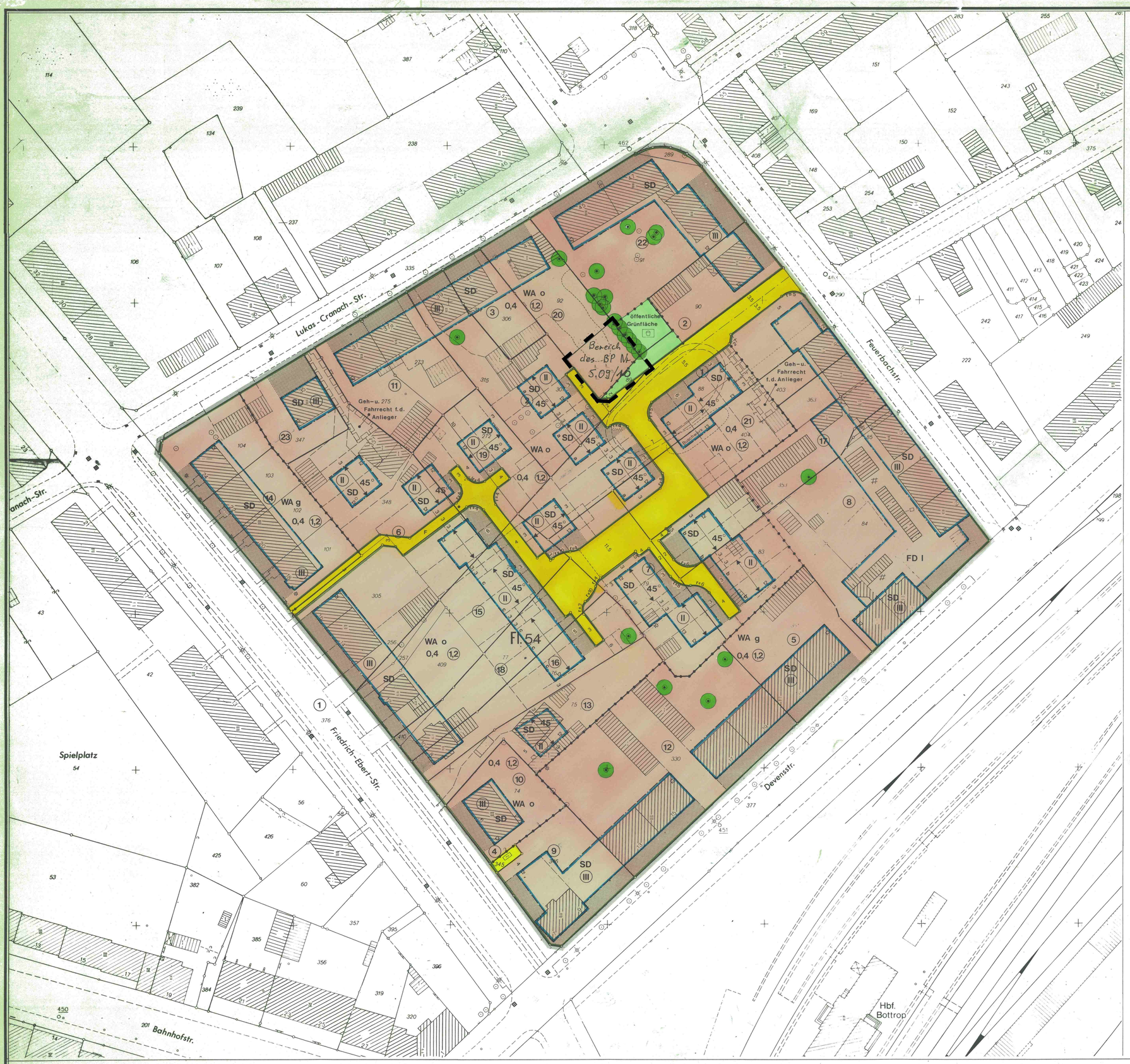


I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB

1. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgarten) sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 Bau NVO.

2. Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschoßfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen.
Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der zum Anbau bestimmten Verkehrsfläche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseiten gegenüberliegt (s. Skizze).

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

   2.2 Bei den zweigeschossigen Gebäuden mit der Dachneigung DN = 45° darf die Höhe der Traufe höchstens 4,25 m, die Höhe des Firstes höchstens 10,25 m über dem Bezugspunkt liegen.
   Traufe i.S. dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dach.

   Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muß.

   Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen können nur aus tiefbautechnischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- bzw. Firstlinie zugelassen werden.

3. Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen muß an der der Friedrich-Ebert-Straße und der Devensstraße angrenzenden Wohnbebauung dem Lärmpegelbereich III gem. Rd. Erl. des Ministers für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen Nr. 77 vom 26. Oktober 1990) entsprechen.

II. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 81 (4) BAUO NW

1) Räumlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5.09/4

2) Dächer

Die im Plan angegebenen Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sind einzuhalten.

3) Dachgauben und sonstige Dachaufbauten

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit Dachneigungen < 38° unzulässig. Darüber hinaus sind Dachgauben und sonstige Dachaufbauten zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachgauben und sonstiger Dachaufbauten 65 % der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten darf.

Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens in den Dachflächen stehende Fenster und Dacheinschnitte unzulässig.

4) Drempel

Bei Gebäuden mit Dachneigungen = 38° sind Drempel bis 0,60 m Höhe (gemessen von OK Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerks mit der OK Dach) bei Dachneigungen = 45° bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

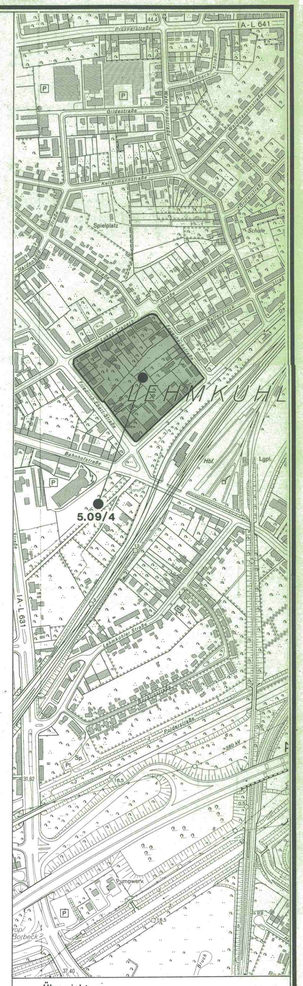
Bei Dachneigungen < 38 sind Drempel unzulässig.

5) Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätze.

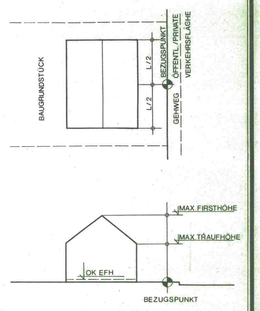
Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.

HINWEIS:
Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband - Westf. Amt für Bodendenkmalpflege Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.



Übersicht

SKIZZE ZU PKT. 2 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN NACH §9 (1) BAUGB



Stadt Bottrop

Bebauungsplan 5.09/4

Bottrop - Batenbrock
'Feuerbachstraße'

Blatt	Gemarkung Bottrop Flur 54 Maßstab 1: 500	Grundriß 1. Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt (Blättern) Grundriß
Blatt Eigentümerverzeichnis
Blatt Höhenpläne
Anlage: Blatt Begründungen

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestandsangaben vom Okt. 1992

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- Topograph. Umrißlinie
- Vorhandene Gebäude
- (3) lfd. Nr. im Eigentümerverzeichnis

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen vom 1. 7. 1964 (MBl. d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau u. öffentl. Arbeiten v. 18.8.1964 ZC2 - 7120 anzuwenden.

Nachrichtliche Übernahmen

- Grenze der Verbandsgrünfläche
- Grenze des Landschafts- bzw. Naturschutzgebietes

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Begrenzungslinien gemäß BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baugrenze
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich. (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Wohnbaufläche
- WA allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstgrenze festgesetzt
- (II) zwingend festgesetzt
- 0,4 Grundflächenzahl
- (1,2) Geschoßflächenzahl

Bauweise gemäß § 9 Abs 1. Nr. 2 BauGB v. §§ 22 BauNVO
- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise

Erschließungs-, Versorgungs- u. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Bau GB
- Straßenverkehrsflächen Nr. 11
  Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Nr. 21
- F Fußweg
- Öffentliche Grünfläche Nr. 15
  Spielplatz

Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- zu erhaltende Bäume Nr. 25b

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauONW
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- Firstrichtung
- siehe textl. Teil II Nr. 5

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl.I S.2253) *
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.1.1990 geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 26.6.1984 (GV NW S. 419 ber. August 1984 SGV NW 232)

*zuletzt geändert durch Art. 1 Inv.-Wo BauG vom 22.04. 1993 (BGBl I S.466)

Für die städtebauliche Planung:
Baudezernat — Stadtdirektor
Stadtplanungsamt — Ltd. städt. Baudirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit, die kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bottrop, den 20.04.1993
Der Oberstadtdirektor
Stadt Vermessungsdirektor

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25.05.1993 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Bottrop, den 25.05.1993
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 23.6. bis 23.7.1993 öffentlich ausgelegen.
Bottrop, den 26.7.1993
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Die grüne Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen vom Rat der Stadt am beschlossen worden.
Bottrop, den
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 13.12.1993 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 81 BauONW als Satzung beschlossen worden ist.
Bottrop, den 13.12.1993
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist mit Datum vom der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 11 (1) BauGB angezeigt worden.
Bottrop, den
Der Oberstadtdirektor
i. A.
Ltd. städt. Baudirektor

Die Verletzung von Rechtsvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes werden gem. § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.
Az:
Münster, den
Der Regierungspräsident
i.A.

Der Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gem. § 12 BauGB i.V. mit § 2 (6) BauGB - Mitteilung am 31.12.1993 ortsüblich bekannt.
Bottrop, den 03.01.1994
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Ltd. städt. Baudirektor