

Textlicher Teil

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

Die im Plangebiet vorgesehenen Baulflächen werden als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Seniorenheim“ festgesetzt.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 In dem Baugebiet wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 4 Geschosse beschränkt. Darüber hinaus dürfen nachfolgende Höhen, die über einen Bezugspunkt gemessen werden, nicht überschritten werden. Der Bezugspunkt im Bereich der Karl-Englert-Straße (48,81 u. NN) ist im Plan dargestellt.

2.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen.

2.3 Die Gesamthöhe des Gebäudes darf höchstens 13,40 m über dem Bezugspunkt liegen.

3.0 Natur und Landschaft / Versiegelungsbeschränkung

3.1 Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 4 Stellplätzen ein großkroniger Baum (z.B. Stieleiche oder Platane) in der Mindestqualität 25 cm Stammumfang, gemessen in ein Meter Höhe über dem Erdboden fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 qm mit heimischen Bodendeckern anzulegen. Aus klimakologischen Gründen sind die Baumstandorte so zu wählen, dass die Baumschirme über den Stellflächen liegen.

3.2 Die im Plan gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten.

3.3 Grenzen Garagen und Stellplätze an die öffentliche Verkehrsfläche, ist mind. ein 1m breiter Pflanzstreifen parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche anzulegen und mit einheimischen Sträuchern zu bepflanzen.

3.4 Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen, Werkhöfen u. a. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

4.0 Immissionsschutz

Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze ist zu den gewerblichen Nutzungen eine Lärmschutzwand (begründet) herzustellen. Sie ist so zu errichten, dass die im nordwestlichen Grundstücksbereich ca. 1,50 m breite Lücke zwischen vorh. Gebäudeteile mit geschlossen wird. Die Lärmschutzwand kann entfallen wenn sichergestellt ist, dass auf den nördlich und westlich angrenzenden Flächen eine wohnverträgliche Nutzung errichtet wird. Durch eine entsprechende Grundrissgestaltung ist die Unterbringung von Schlafräumen in den 2. und 3. Geschossen der West- und Nordfassaden zu vermeiden.

Zum Schutz gegen Verkehrslärm wird festgesetzt, dass die Außenbauteile der Süd-, Südwest- und Westfassaden des Vorhabens dem Lärmpegelbereich II der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Rundrass des Ministerium für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990), die Außenbauteile der Nord- und Nordostfassaden dem Lärmpegelbereich I entsprechen müssen.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 BauO NRW

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 5.09/8 „Karl-Englert-Straße“.

2.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind - abgesehen von Stellplatzflächen und deren Zufahrten, Gebäudezugängen, Rundwege und Freisitze - unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

III. Kennzeichnung

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, in dem in der Vergangenheit bergbauliche Einwirkungen aufgetreten sind. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne, Kontakt aufzunehmen.

IV. Hinweise

1.0 Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. 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 (kulturschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmälern und die Entdeckungslücke mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.0 Für den Bereich des Bebauungsplanes lassen vorhandene Luftbilder eine Kampfmittelbelastung erkennen. Die punktuelle Überprüfung ist vor Beginn von Baumaßnahmen dringend erforderlich. Im Übrigen hat die Durchführung der Vorhaben mit der gebotenen Vorsicht zu erfolgen, da ein weiteres Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

3.0 Das Niederschlagswasser ist auf den Grundstücksflächen - soweit möglich - zu versickern.

4.0 Gemäß § 64 Abs. 1 Nr. 2 des Landschaftsgesetzes ist es zum Schutz von Nat-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten verboten, in der Zeit vom 01. März bis 30. September Hecken, Wallhecken, Gebüsche sowie Rohricht- und Schilfbestände zu roden, abzuschneiden oder zu zerstören. Unberührt bleiben schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen.



Zeichenerklärung

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

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

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB) hier: Seniorenheim

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, 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

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Schallschutzwand

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Bäume zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

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

II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NRW)

sh. Textlicher Teil Ziffer II

III. Bestandsangaben

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Nebengebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Eigentumsgrenze

Topographische Umrisse

Stadtplanungsamt 61

bottrop

Bebauungsplan Nr. 5.09/8 Karl-Englert-Straße

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 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GV NRW S. 863, 975)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat

(Hoying)
Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt

(Kleinheins)
Städt. Baudirektorin

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt.

Bottrop, den 22.11.2010

Der Oberbürgermeister

Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 18.06.2008 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 5.09/8 aufzustellen.

Bottrop, den 01.12.2010

Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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 21.08.2008 bis einschließlich 04.09.2008 statt.

Bottrop, den 25.11.2010

Der Oberbürgermeister

Städt. Baudirektorin

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.10.2009 bis einschließlich 19.11.2009 öffentlich ausgelegt.

Bottrop, den 27.11.2010

Der Oberbürgermeister

Städt. Baudirektorin

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 09.11.2010 durch den der Plan mit seinen Änderungen nach der Offenlage gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 09.11.2010

Der Oberbürgermeister

Städt. Baudirektorin

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 11.12.2010 öffentlich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 14.12.2010

Der Oberbürgermeister

Städt. Baudirektorin