

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauBG, § 4 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind alle nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauBG)

2.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Reihenhäuser oder Doppelhaushälfte ist auf eine Wohneinheit beschränkt.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 und (2) BauBG)

3.1 Als Traufhöhe (TH) gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße bzw. Privatstraße und dem Schnittpunkt der Außenfläche der Wand mit der äußersten Dachhaut. Der Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der Straßenbegrenzungslinie bzw. am Rand des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie bzw. mit dem Rand des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Bei Eckgrundstücken wird diejenige Straße zugrunde gelegt, von der aus die Haupteinfahrt des Grundstücks erfolgt.

3.2 Als Firsthöhe (FH) gilt die Höhendifferenz zwischen der fertig ausgebauten Straße bzw. Privatstraße und dem obersten Gebäudeabschluss (Dachfirst). Der Bezugspunkt ist dabei jeweils die gemittelte Höhe der Straße an der Straßenbegrenzungslinie bzw. am Rand des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der Seitenwände des Gebäudes mit der Straßenbegrenzungslinie bzw. mit dem Rand des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Bei Eckgrundstücken wird diejenige Straße zugrunde gelegt, von der aus die Haupteinfahrt des Grundstücks erfolgt.

4. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Im Baugebiet WA 3 sind Hausgruppen bis zu einer Länge von maximal 28 m zulässig.

5. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauBG)

5.1 Garagen und Stellplätze sowie Gemeinschaftsgaragen und Gemeinschaftsstellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der nach § 9 (1) 4 und 22 BauBG dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Darüber hinaus sind weitere Stellplätze im Bereich von Zufahrten zu Garagen zulässig.

5.2 Gemäß § 21a (2) BauNVO sind den Grundstücksflächen im Sinne des § 19 (3) BauNVO die im Plan festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzuzurechnen.

6. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

6.1 Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Gartenhäusern und Geräteschuppen bis zu einer Höhe von 2,3 m und einer Grundfläche von 7,5 m² unzulässig.

6.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben von den Festsetzungen unberührt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauBG)

7.1 Baumpflanzungen im Straßenraum
Im öffentlichen Straßenraum sind mind. 13 standortheimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 16 cm ab 1 m über Erdboden zu pflanzen.

7.2 Baumpflanzungen im Bereich der Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellplätze
Straßenbegleitend sind im Bereich der privaten Gemeinschaftsanlagen für Garagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 mind. 5 standortheimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 16 cm ab 1 m über Erdboden zu pflanzen.

7.3 Baumpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche
Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind im Umfeld des ehemaligen Ringofens mind. 15 standortheimische Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, Stammumfang mind. 16 cm ab 1 m über Erdboden zu pflanzen.

7.4 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen (Streubstwiese)
Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen sind mind. 27 regionaltypische Obstbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme, Pflanzabstand mind. 10 m, Stammumfang mind. 16 cm ab 1 m über Erdboden zu pflanzen. Die Fläche ist als extensiv genutzte Wiese mit jährlicher Mahd zu entwickeln.

7.5 Fläche zum Erhalt von Bäumen
Innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen ist der alte Baumbestand zu erhalten. Die Gehölze sind durch Baumschutzmaßnahmen nach DIN 18920 während der Bauphase zu schützen.

7.6 Versiegelungen
Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen u. ä. sind insgesamt nur zu 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.7 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß § 1a BauGB den festgesetzten WA-Gebieten zugeordnet. 17 % der Maßnahmen sind der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

1. Vorgartenbereiche

1.1 Die im Planfestgesetzten Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Hauszugangswegen, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Abfallbehälterstandorten unverriegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

1.2 Abgrabungen sind unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.

2. Einfriedungen

In den im Planfestgesetzten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

3. Baugruppen

Baulich zusammenhängende Einheiten von Doppelhäusern und Reihenhäusern (Hausgruppen) sind in Bezug auf Dachform und Neigung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und -materialien sowie Trauf- und Gebäudehöhen einheitlich auszuführen.

4. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind nur bis zu 50 % der Gebäudelänge je Dachseite zulässig; bei der Ermittlung der Gebäudelänge sind Dachüberstände nicht mit anzurechnen. Maßgeblich ist die jeweilige Gebäudebreite auf dem einzelnen Antragsgrundstück.

5. Abfallbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind, oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

HINWEISE

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gem. §§ 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, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Tage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserunreinigungen und / oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop einzuschalten. Die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop entscheidet über das weitere Vorgehen.

Gauß-Krüger-Koordinaten

Pkt.-Nr	Rechtswert	Hochwert
01	2565287.67	5710970.67
02	2565284.46	5710974.35
03	2565278.28	5710980.47
04	2565275.28	5710984.97
05	2565272.73	5710988.79
06	2565256.05	5711005.30
07	2565292.85	5711049.67
08	2565254.40	5711010.50
09	2565252.23	5711009.08
10	2565233.08	5711028.05
11	2565256.10	5711089.03
12	2565215.11	5711047.38
13	2565201.73	5711033.83
14	2565185.34	5711049.75
15	2565199.83	5711031.91
16	2565206.33	5711025.48
17	2565212.81	5711022.83
18	2565221.03	5711022.87
19	2565223.38	5711022.86
20	2565227.01	5711021.18
21	2565231.98	5711016.25

Pkt.-Nr	Rechtswert	Hochwert
22	2565231.76	5711009.17
23	2565209.41	5710988.11
24	2565205.94	5710988.77
25	2565165.56	5711031.64
26	2565203.08	5710982.15
27	2565187.89	5710967.85
28	2565180.55	5710968.95
29	2565142.50	5711009.35
30	2565179.47	5710959.92
31	2565170.91	5710951.86
32	2565160.16	5710942.53
33	2565150.94	5710934.52
34	2565163.42	5710921.25
35	2565173.61	5710930.85
36	2565176.44	5710937.13
37	2565176.70	5710945.77
38	2565241.29	5711006.60
39	2565242.21	5711006.13
40	2565261.65	5710986.88
41	2565271.69	5710977.21
42	2565274.21	5710974.72

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)

Höhe baulicher Anlagen (als Höchstmaß)

TH max. 6,50 m max. Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt

FH max. 11,50 m max. Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt

(Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

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

a abweichende Bauweise

H nur Hausgruppen zulässig

D nur Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

(innere Einteilung gestrichelt als Hinweis)

öffentliche Stellplätze mit Bäumen im Straßenraum

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Zweckbestimmung:

Elektrizität

Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Ga Garagen

GGa Gemeinschaftsgaragen

GSt Gemeinschaftsstellplätze

M Abfallbehälterstandorte

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

[1] Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

[2] Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)