Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 5.12/2 "Ernst-Ender-Straße"

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1. Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Garagen und Nebenanlagen - mit Ausnahme derjenigen nach § 14 Abs. 2 BauNVO - unzulässig.

2. Unzulässige Nutzungen in den WA-Gebieten

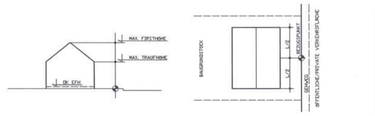
Gemäß §1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

3. Höhenlage der Gebäude

3.1 Die nachfolgenden Höhen der Firste werden über einem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück, gemessen vor der Mitte der der Straße zugewandten Gebäudeseite (siehe Skizze). Die Höhe wird als Mittelwert aus den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten errechnet.

Dort, wo ein Baufenster nicht einer Verkehrsfläche gegenüberliegt, ist der Bezugspunkt im Bebauungsplan zeichnerisch festgelegt.

SKIZZE ZU PUNKT 3.1 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB



3.2 Firsthöhen

Die Firsthöhe der Hauptgebäude betragen im
- MI-Gebiet max. 15,00 m
- WA-Gebiet nördlich der Ernst-Ender-Straße max. 10,00 m
- WA III-Gebiet südlich der Ernst-Ender-Straße max. 14,00 m
- WA II-Gebiet südlich der Ernst-Ender-Straße max. 11,00 m

3.3 Ausnahmen

3.3.1 Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus tiefbautechnischen Gründen oder zur Erreichung einer einheitlichen Trauf- oder Firstlinie zugelassen werden.

3.3.2 Die Übernahme der Traufhöhe oder der Firsthöhe des Nachbarhauses kann aus städtebaulichen Gründen gefordert werden.

3.3.3 In dem Gebiet gemäß § 172 (1) Satz BauGB (Erhaltungsbereich) werden keine Höhen festgesetzt.

4.0 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, Erker oder andere untergeordnete Gebäudeteile ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Überschreitung geringfügig und städtebaulich vertretbar ist.

5.0 Erhaltungsgebot (WA 5 u. 6)

5.1 In dem gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als "Erhaltungsbereich" -E- bezeichneten Gebiet bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung:

Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung und zur Nutzungsänderung darf versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild oder die Stadtgestalt prägt und somit von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlagen darf auch versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

5.2 Ausnahmen

Im Rahmen der unter 5.1 genannten Zielsetzungen sind notwendige bauliche Veränderungen zur Erhaltung und Verbesserung des Wohnwertes ausnahmsweise zulässig.

6. Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Versiegelungsbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitende Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau zur Befestigung von Wegen und Zufahrten sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist.

6.2 Stellplätze, Stellplatzzufahrten sowie sonstige befestigte Bereiche (z.B. Gehwege Terrassen u.s.w.) sind in wasserdurchlässigem Material wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder ähnlichem anzulegen.

7. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

7.1 Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens zehn großkronige Straßenbäume der Arten Linde, Spitzahorn, Baumhasel, Mehlbeere oder Eiche, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.2 Je vier angefangene Stellplätze ist ein Laubbaum 1. - 2. Ordnung (siehe Pflanzen-Liste Ratgeber Nr. 3) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 qm vorzusehen. Die Baumschirme sollen sich aus klimaökologischen Gründen weitgehend über den Standflächen befinden.

7.3 Die nicht überbaubaren Flächen sind zu 20 % naturnah zu gestalten und überwiegend mit einheimischen, standorttypischen Pflanzen (Bäume, Sträucher, Kräuter, Gräser) zu begrünen. Hierzu ist die Auswahlliste zur Begrünung naturnaher Gärten anzuwenden (siehe Pflanzliste Ratgeber Nr. 3). Je Hausgarten ist mindestens 1 Obstbaumhochstamm der Pflanzliste Ratgeber Nr. 3, Seite 8 und 9 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.4 Für die im Plan mit A, B, C und D gekennzeichneten Flächen gilt:

A:
Auf den mit A im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Baum- und Strauchhecke mit standorttypischen, einheimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind die Ausgestaltungsvorschriften der Satzung nach § 135 a-c BauGB zur Erstattung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Bottrop Punkt 1.2 sowie die Pflanzenliste Ratgeber Nr. 3 Seite 6 und 7 maßgebend.

B:
Auf den mit B im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen ist eine freiwachsende Strauchhecke mit standorttypischen, einheimischen Gehölzarten anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind die Ausgestaltungsvorschriften der Satzung nach § 135 a-c BauGB zur Erstattung von Ausgleichsmaßnahmen Punkt 1.2 sowie die Pflanzenliste Ratgeber Nr. 3 Seite 6 und 7 maßgebend.

C:
Die auf den mit C im Bebauungsplan gekennzeichneten Flächen stehenden Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei den Baumaßnahmen fachgerecht zu schützen.

D:
Die mit D im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche dient der Regenrückhaltung. Auf der Fläche ist eine wechselfeuchte Blänke mit Flachufern und umgebender Kraut- und Grasflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
Hierzu sind die Ausgestaltungsvorschriften der Satzung nach § 135 a-c BauGB zur Erstattung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Stadt Bottrop Punkt 2.1 und 1.5 maßgeblich.

8.0 Zuordnung von Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

8.1 Innenblockfläche nördlich Ernst- Ender- Straße.

8.11 Die Ausgleichsflächen "A1" und "B1" auf der Parzelle 206 , Flur 19 ist diesem Parzellengrundstück zugeordnet.

8.12 Die Ausgleichsflächen "A2", "B2", "C1", "C2", "D" sind den übrigen Flächen im Baugebiet WA 1 zugeordnet.

8.13 Die Zuordnung der Ersatzmaßnahmen - entsprechend dem Maßnahmenplan - außerhalb des BPlanes wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

8.2 Innenblockfläche südlich der Ernst- Ender- Straße.

8.21 Die Ausgleichsfläche "A3" ist dem Baugebiet WA 3 zugeordnet.

8.22 Die Ausgleichsfläche "B3" ist dem Baugebiet WA 4 zugeordnet.

8.23 Der außerhalb des Plangebietes vertraglich gesicherte Restausgleich ist den Baugebieten WA 3 und WA 4 zugeordnet. Hiervon entfallen auf die öffentliche Verkehrsfläche ca 15%.

9. Begrünung von Gebäuden

Innerhalb des WA-Gebietes mit der Festsetzung "II PD" sind Dachflächen, auch Dachflächen von Carports, extensiv dünnschichtig zu begrünen (z.B. Gras, Schafgarbe o.ä.). Ausgenommen sind Öffnungen für Belüftung, Belichtung, Instandhaltung oder Ähnliches.

Die Fassadenflächen mit geringem Fensteranteil sind zu begrünen (z.B. mit Efeu, wildem Wein oder Ähnlichem).

10. Lärmschutz

10.1 Verkehrslärm

Als Beurteilungsgrundlage für die zu schaffenden passiven Lärmschutzmaßnahmen für das östlich der Gladbecker Straße gelegene Mi-Gebiet werden folgende Innenpegel festgelegt:

Wohnräume: 40 dB(A) Tag
Schlafräume: 30 dB(A) Nacht.

Die Fenster der Wohn- und Schlafräume, die auf der der Gladbecker Straße zugewandten Seite (Front- und Giebelseiten) liegen, haben innerhalb der Mischgebietsausweisung der Lärmschutzklasse III zu entsprechen.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW

1. Dachformen/-neigungen

1.1 Die Festsetzungen der Dachformen sind einzuhalten.

1.2 Ausnahmen von den festgesetzten Dachneigungen können aus gestalterischen Gründen zugelassen werden (z.B. wenn die Übernahme der Dachneigung des Nachbarhauses städtebaulich erwünscht ist u.a.). Die Übernahme der Dachneigung des Nachbarhauses kann aus städtebaulichen Gründen gefordert werden.

1.3 In der mit E = Erhaltungsgebiet gekennzeichneten Fläche werden keine Dachformen sowie Dachneigungen festgelegt.

1.4 In dem WA-Gebiet mit der festgesetzten Dachneigung 38° sind nur Einzelgauben zulässig. Sie dürfen eine Breite von 3.0 m nicht überschreiten und sind flach einzudecken. Am offenen Ende einer Baugruppe oder -zelle ist ein Abstand von > 0.5 m zum Ortsgang einzuhalten. Dachaufbauten im Bereich des Spitzbodens sind unzulässig.

III. Hinweise

1. Boden

Ungeachtet durchgeführter Bodenuntersuchungen wird darauf hingewiesen, dass generell bei Baumaßnahmen darauf zu achten ist, dass kleinere Nester mit Verunreinigungen oder auffällige Anschüttungen, die durch eine stichprobenartige Untersuchung nicht zu erfassen sind, erst bei den Erdarbeiten angetroffen werden können. Beim Antreffen derartiger Verunreinigungen ist die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop unverzüglich zur Klärung der weiteren Vorgehensweise einzuschalten.

Bauunternehmen sind darauf hinzuweisen, dass solche Nester oder auffällige Anschüttungen auftreten können.

2. Kampfmittel

Vorhandene Luftbilder lassen geringe Bombardierungsbeeinflussung erkennen; konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind ihnen nicht zu entnehmen.

Eine systematische Absuche ist für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) zur weiteren Gefahrenerkundung zu empfehlen.

Der vorgesehene Baubeginn ist rechtzeitig dem Ordnungsamt der Stadt Bottrop mitzuteilen und das Grundstück nach entsprechender Vorbereitung zur Absuche zu melden.

3. Bergbauliche Einwirkungen

Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BbergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Zeichenerklärung

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

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

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGBund 16 BauNVO)

- 1.2 – Geschossflächenzahl
- 0.4 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse zwingend
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – Offene Bauweise
- g – Geschlossene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

- Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)
- Öffentliche Grünfläche, Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- A,B,C,D – Private Grünfläche (siehe textl. Festsetzung 7.4)

6. Regelungen für die Stadterhaltung (§ 172 Abs. 1 BauGB)

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet

7. Sonstige Planzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.
- Bezugspunkt (Textl. Teil I Nr. 3.1)
- zeichnerischer Hinweis, z.B. vorgeschlagene Garage, Stellplatz

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

- SD – Satteldach
- FD – Flachdach
- PD – Pultdach
- 10° – Dachneigung
- siehe textl. Festsetzung Teil I Nr. 1.0
- Hauptfirstrichtung

III. Bestandsangaben vom Juli 2000

Bauliche Anlagen

- Wohngebäude
- Nebengebäude

Grenzen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- Topographische Umrisslinie

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

Bottrop, den 10.04.2001

Der Oberbürgermeister
I.A.
Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 23.03.1999 beschlossen, für den Bereich Ernst-Ender-Straße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bottrop, den 24.03.1999

Der Oberbürgermeister
I.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung 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 12.04.1999 bis zum 26.04.1999 statt.

Bottrop, den 27.04.1999

Der Oberbürgermeister
I.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 22.01.2001 bis einschließlich 22.02.2001 öffentlich ausgelegen.

Bottrop, den 23.02.2001

Der Oberbürgermeister
I.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Die vioette 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 22.05.2001 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 23.05.2001

Der Oberbürgermeister
I.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 06.06.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 07.06.2001

Der Oberbürgermeister
I.A.
Ltd. städt. Baudirektor

STADT BOTTROP

Bebauungsplan Nr. 5.12 / 2
Ernst- Ender- Straße

Maßstab: 1 : 500

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss
- Pflanzenliste Ratgeber Nr. 3
- Maßnahmenplan

Anlage:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16. 01. 1998 (BGBl. I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 1.03.2000 GV NRW S.256, zuletzt geändert am 9.03.2000 (GV NRW S. 439)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat
Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt
Ltd. städt. Baudirektor