Textliche Festsetzungen

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

1. Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

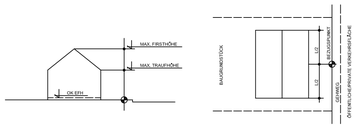
In den nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Garagen und Nebenanlagen - mit Ausnahme derjenigen nach § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig. Stellplätze aus wasserdurchlässigem Material sind ausnahmsweise zulässig.

2. Unzulässige Nutzungen in den WA-Gebieten

Gemäß § 1 Abs.(6) BauNVO sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO genannten Nutzungen nur ausnahmsweise zulässig. Die in § 4 Abs. 3 genannten Nutzungen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3. Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile

Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschoßfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Kanaldeckeloberkante bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt (s.h. nachfolgende Skizze).



3.1 Höhenlage der Gebäude/-teile in den Wohngebieten WA 1 und WA 4:
- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,70 m betragen. Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
- Die Höhe der Firste darf höchstens 12,00 m betragen.
- Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muss.
- Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus tiefbautechnischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden.
- Die Hälften eines Doppelhauses müssen mit gleichen Trauf und Firsthöhen sowie mit gleichen Dachneigungen errichtet werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

3.2 Höhenlage der Gebäude/-teile in den Wohngebieten WA 2, WA 5 und WA 6 :
- Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Die Höhe der Traufe darf höchstens 6,70 m betragen. Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
- Die Höhe der Firste darf höchstens 11,40 m betragen.
- Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muss.
- Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus tiefbautechnischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden.
- Die Hälften eines Doppelhauses müssen mit gleichen Trauf und Firsthöhen sowie mit gleichen Dachneigungen errichtet werden, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gem. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,50 m und Erker bis zu 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.

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

5.1. Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind Gehwege sowie Stellplätze und Garagen- sowie Stellplatzzufahrten dauerhaft in gas- und wasserdurchlässigem Material wie Rasenpflaster, breitfugigem Pflaster o. ä. anzulegen.

5.2. Eine wie o.g. Befestigung von Stellplätzen, Zufahrten von Garagen und Stellplätzen sowie von Wegen u.ä. ist insgesamt nur auf 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6. Lärmschutz

In dem mit dem Buchstaben A markierten und durch Schraffur gekennzeichneten Bereich muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (1990) dem Lärmpegelbereich IV entsprechen. In Schlaf- und Kinderzimmern, deren Fenster zur Stenkhoffstraße orientiert sind, müssen zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechseln Schall dämpfende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

In dem mit dem Buchstaben B markierten und durch Schraffur gekennzeichneten Bereich muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (1990) dem Lärmpegelbereich III entsprechen. In Schlaf- und Kinderzimmern, deren Fenster in Richtung A2/Stenkhoffstraße orientiert sind, müssen zur Sicherstellung eines ausreichenden Luftwechsels Schall dämmende Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden.

7. Stadterhaltung und Denkmalschutz

In dem gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB als "Erhaltungsbereich" - E - bezeichneten Gebiet (WA 3) 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.

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

8. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

In den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 6 ist die Zahl der Wohnungen je Einzelhaus, Reihenhaus und Doppelhaushälfte auf höchstens eine Wohneinheit beschränkt. In Einzelhäusern ist eine zusätzliche Einliegerwohnung ausnahmsweise zulässig.

II. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NW

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die gestalterischen Vorschriften gelten für die Baugebiete WA 1, WA 2, WA 4, WA 5 und WA 6.

2. Dächer/Dachneigung/Firstrichtung

Dachüberstände dürfen nicht mehr als 0,30 m auskragen. Als Material für die Dacheindeckung sind Tonziegel oder Betonpfannen in den Farben rot oder anthrazit zu verwenden.

In den in Punkt 1 genannten Wohngebieten kann die Dachneigung um bis zu maximal drei Grad über- oder unterschritten werden.

3. Dachgauben/Dachaufbauten

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten 65 % der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) - bei Doppelhäusern ist die jeweilige Gebäudeseite auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf. Im Bereich des Spitzbodens sind Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

4. Fassaden

Mindestens 50 % der Fassadenflächen - abzüglich der Flächen für Türen und Fenster - sind zu verputzen.

5. Nebengiebel

Nebengiebel sind zulässig, wobei die Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) - bei Doppelhäusern ist die einzelne Gebäudeseite auf dem jeweiligen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf. Der First des Nebengiebels muss mindestens 0,5 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.

6. Äußere Gestaltung der Doppelhäuser und Reihenhäuser

Die Haushälften von Doppelhäusern und die Reihenhäuser sind in Bezug auf Dachform und -neigung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und -materialien sowie Trauf- und Firsthöhen aufeinander abzustimmen.

7. Einfriedungen

In den im Planteil festgesetzten Vorgartenbereichen der Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 5, WA 6 sind Einfriedungen nicht zulässig. Zulässig sind in den eben genannten WA Hecken mit bis zu 1 m Höhe.

8. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)

Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen. 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. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.

III. Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB

Der Planbereich hat bergbaulichen Einwirkungen unterlegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

IV. Hinweise

1. Kampfmittel

Die beim Kampfmittelräumdienst vorhandenen Luftbilder lassen Artilleriebeschuss, keine Bombenabwürfe erkennen. Konkrete Kampfmittelbelastung ist derzeit nicht erkennbar aber nicht auszuschließen. Eine systematische Absuche ist für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) durchzuführen.

2. Denkmalschutz

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, 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.

3. Bodenverunreinigungen

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen 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.

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

Bottrop, den

Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Vermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 25.05.2004 beschlossen, für den Bereich westlich der Schwarwiese, nördlich der Scharfstraße, östlich der rückwärtigen Grenze der am der Vienkenstraße liegenden Grundstücke und südlich der Stenkhoffstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bottrop, den

Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am 27.05.2004 sowie einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 07.06.2004 bis zum 21.06.2004 statt.

Bottrop, den

Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektorin

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.11.2008 bis einschließlich 19.12.2008 öffentlich ausgelegen.

Bottrop, den

Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektorin

Die violette 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 05.05.2009 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den

Der Oberbürgermeister

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

Bottrop, den

Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Baudirektorin

Zeichenerklärung

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

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

(1,2) — Geschossflächenzahl

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

ED — nur Einzelhäuser und Doppelhäuser

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

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

öffentliche Grünflächen

Spielplatz

Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

siehe textliche Festsetzung Teil I Nr. 6

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONW)

SD — Satteldach

45° — Dachneigung

Hauptfirstrichtung

siehe textliche Festsetzung Teil II Nr. 8

III. Nachrichtliche Übernahmen

Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz
(§ 9 (6) und § 172 (1) BauGB)

Umgrenzung von Gebieten mit Erhaltungssatzung

IV. Bestandsangaben (vom März 2004)

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Nebengebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

WA 1	II	WA 2	II	WA 6	II
0,4	(1,2)	0,4	(1,2)	0,4	(1,2)
SD 45°	ED	SD 38°	ED	SD 38°	

bottrop

Stadtplanungsamt 61

Bebauungsplan Nr. 5.13/1 Schwarwiese

Maßstab 1 : 500

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss

Anlagen:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)
- 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 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 2006 (GV NRW S. 615)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat — Stadtplanungsamt

(Tischler)
Techn. Beigeordneter

(Kleinheins)
Städt. Baudirektorin