

**Textlicher Teil  
zum Bebauungsplan Nr. 6.11/4**

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

**1.0 Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

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

**2.0 Höhenlage der Gebäude**

Bei der Neuerrichtung von Gebäuden entlang der Horster Straße und der Fortsetzungsstraße sind Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude zu übernehmen.

Für die geplanten baulichen Anlagen (Vereinshaus, Sportschützenhalle) innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportanlage" darf eine Traufhöhe von 6,75 m über Geländeebene nicht überschritten werden.

Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können aus tiefbautechnischen Gründen zugelassen werden.

**3.0 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 und Erkern bis zu 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.

Für den Bereich der öffentlichen Grünfläche gilt: Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind auch weitere zweckgebundene bauliche Anlagen zulässig.

**4.0 Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 3 Stellplätzen ein großkroniger Baum (Pflanzenliste Straßenbäume) von mindestens 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen. Die Kronen haben sich aus ökologischen Gründen über den Stellflächen zu befinden.

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

Stellflächen der Parkplätze sind mit Rasengittersteinen zu befestigen.

Die im Bereich der Erschließungsstraße vorhandene Lindenreihe ist zu erhalten

Auf der Lärmschutzwand (Wall) ist eine Baum- und Strauchhecke aus standorttypischen, einheimischen Gehölzarten zu entwickeln.

**5.0 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen**

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten sind bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten auf Grund der Immissionen aus Straßenlärm bauliche Vorkehrungen zur Lärmreduzierung erforderlich.

Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile der nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen muss gemäß DIN 4109 (Ausgabe November 1989 - Schallschutz im Hochbau) nachfolgende Lärmpegelbereiche entsprechen:

entlang der Horster Straße dem Lärmpegelbereich V,  
entlang der Fortsetzungsstraße und der Batenbrockstraße dem Lärmpegelbereich III

Die genannten Lärmpegelbereiche betreffen die den Straßen zugewandten sowie die senkrecht zu den Straßen stehenden Gebäudeseiten.

Soweit es sich um Schlafräume und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudeseiten entlüftet werden, ist zusätzlich der Einbau schalldämmter Lüfter vorzusehen, deren Schalldämmmaß die Anforderungen der DIN 4109 gewährleisten muss.

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

**1.0 Räumlicher Geltungsbereich**

Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6.11/4 "Sportanlage Horster Straße / ehem. Höttergelände".

**2.0 Nebengiebel / Dachgauben / Dachaufbauten**

Bei allen Gebäuden sind Nebengiebel zulässig. Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind bei Dachneigungen > 35° zulässig. Die Gesamtlänge von Nebengiebeln, Dachgauben und Dachaufbauten darf 65% der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) - bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die einzelne Gebäudebreite auf dem jeweiligen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten.

Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

**3.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**

Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Hievon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen. Die Ausnahme gilt auch für Gehwegflächen vor Ausstellungsanlagen (Schaufenster o.ä.). 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 gemäß § 9 Abs. 5 BauGB**

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht bzw. umgehen kann. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBodMG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

**IV. Hinweise**

**Verhalten bei Entdeckung von Bodendenkmälern**

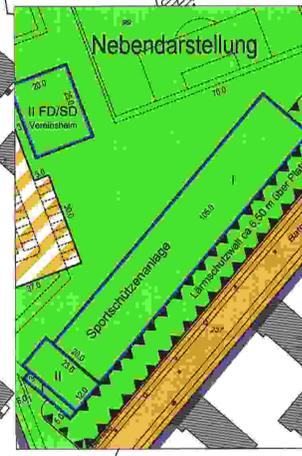
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodendenkmälern zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 18 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband - Westf. Amt für Bodendenkmalpflege, Münster- die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmälern und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

**Kampfmittel**

Die vom Kampfmittelräumdienst ausgewerteten Luftbilder lassen Bombardierungsbeeinflussungen erkennen, konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind ihnen nicht zu entnehmen. Eine systematische Messvernahme im betreffenden Bereich ist zur weiteren Gefahrenerkundung erforderlich. Vor Baubeginn sind die Grundstücksflächen nach entsprechender Vorbereitung zur Absuche zu melden.

**Grundwassernutzung**

Wegen der Grundwasserverunreinigungen im Bereich der zukünftigen Sportanlage - auf Grund der Vermutung - ist mit einer Grundwasserqualitätsminderung zu rechnen. Vorsorglich soll daher eine Grundwassernutzung als Trink- und Brauchwasser unterbleiben.



**Zeichenerklärung**

**I. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

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

MA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

MA II Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 23 BauNVO)

1,2 Geschosszahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zeit der Vollendung als Höchstmaß

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

O Öffentliche Bereiche

Baugrenzen

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 6 BauGB)

Stadtelemente

Verkehrsmittel besondere Zweckbestimmung (der Parteien)

Städtebauliche Maßnahme nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünflächen

Öffentliche Grünflächen

Sonstige Pflanzzeichen / Hinweise

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Gebietes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens (z.B. § 1 Abs. 4 Nr. 10 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 4 Abs. 7 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (z.B. nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (§ 3 Abs. 24 BauGB))

Heizungsanlagen und Heizungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB) nach Festsetzung Nr. 12, DIN 700 mit Schutzmaße

**II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 8 BauNVO)**

SD Baulinien

FD Flächen

Werte laut Festsetzung Teil II Nr. 3

**III. Bestandsangaben vom Dezember 2004**

Bauliche Anlagen

Vorgelagert

Vorgelagert

Stadtplanungsamt 61

**Bebauungsplan Nr. 6.11/4  
Sportplatz Horster Straße /  
ehem. Höttergelände**

Maßstab 1 : 1000

Der Bebauungsplan besteht aus

- Grundriss
- Pflanzenliste

Anlagen

- Begründung

**Rechtsgrundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1993 (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 01.03.2006 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 616)
- Planzonenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

**Für die städtebauliche Planung**

Baudezernat  
Techn. Beigeordneter  
Stadtplanungsamt  
Städt. Oberbaudirektor

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

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 20.07.2004 beschlossen, für den Bereich des ehem. Höttergeländes einen Bebauungsplan aufzustellen.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 09.09.2004 bis zum 23.09.2004 statt.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.01.2007 bis einschließlich 28.02.2007 öffentlich ausgestellt.

Die vorklärende Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Anregungen vom Rat der Stadt am 20.07.2007 beschlossen worden.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt Bottrop vom 12.06.2007, durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen werden ist.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 21.12.2007 schriftlich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 07.08.2007  
Der Oberbürgermeister

Bottrop, den 07.08.2007  
Der Oberbürgermeister

Bottrop, den 07.08.2007  
Städt. Oberbaudirektor

Bottrop, den 07.08.2007  
Städt. Oberbaudirektor

Bottrop, den 07.08.2007  
Städt. Oberbaudirektor

Bottrop, den 29.12.2007  
Städt. Oberbaudirektor