

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BAUPLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

2.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ist auf eine Wohneinheit beschränkt. Dabei ist eine Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude definiert.

2.2 In Wohngebäuden, die als Einzelhäuser errichtet werden, können ausnahmsweise zwei Wohneinheiten zugelassen werden, sofern die erforderlichen Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der im Plan festgesetzten Flächen für Garagen nachgewiesen werden können.

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

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 Haupterschließung 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 Haupterschließung des Grundstücks erfolgt.

4. Garagen und Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Garagen und Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der nach § 9 (1) 4 BauGB dafür vorgesehenen Flächen für Garagen zulässig. Darüber hinaus sind weitere Stellplätze im Bereich von Zufahrten zu Garagen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

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

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

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

6.1 Versickerungsmulden
Die im Straßenraum herzustellen Mulden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sind wahlweise durch Ansaat von Landschaftserasen oder durch eine Bepflanzung mit standortgerechten Stauden zu begrünen.

6.2 Wasserdurchlässige Beläge

Private Garagenzufahrten und Kfz-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

6.3 Pflanzmaßnahmen im Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind mindestens 19 Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist einheitlich unter Verwendung einer Art der nachfolgenden Pflanzliste zu erfolgen.

Pflanzliste:
Hochstamm 4 x v., Stammumfang 20-25cm
Kegel-Feldahorn Acer campestre Elsrijk
Säulen-Spitzahorn Acer platanoides 'Columnare'
Esbare Eberesche Sorbus aucuparia 'Edulis'
Pyramiden-Eberesche Sorbus aucuparia 'Fastigiata'
Einblättrige Esche Fraxinus excelsior 'Diversifolia'

Die Größe der Baumscheibe hat mindestens 6 m² zu betragen. Sämtliche Baumscheiben der Straßenbäume sind mit bodenständigen Bodendeckern vollständig und flächig zu begrünen.

Sonstige unbefestigte Flächen innerhalb des Straßenraumes (Straßenbegleitgrün) sind als Wiesensaum mit 1-2-schüriger Mahd/Jahr zu entwickeln.

6.4 Grünflächen

Im Bereich der südlich und östlich gelegenen öffentlichen Grünflächen (Parkanlage) sind angrenzend an den Gehölzbestand - mit Ausnahme des geplanten öffentlichen Fußweges und der querenden Trasse der geplanten Abwasserleitung sowie deren Schutzstreifene - flächige Gehölzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind ausschließlich heimische Arten zu verwenden. Verbleibende offene Bodenflächen sind mit bodenständigen Bodendeckern vollständig und flächig zu begrünen oder als Wiesensaum mit 1-2-schüriger Mahd/Jahr zu entwickeln.

6.5 Trasse der Abwasserleitung

Innerhalb der östlich gelegenen öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) ist im Bereich der Trasse der geplanten Abwasserleitung und deren Schutzstreifene zur Schließung der angrenzenden Gehölzbestände eine Pflanzung mit Sträuchern vorzunehmen.
Um eine Beschädigung der Leitung durch Wurzeln zu vermeiden, sind im gesamten Bereich der Schutzstreifene der Leitungstrasse ausschließlich Flachwurzlernde Straucher zulässig.

6.6 Öffentlicher Fußweg

Innerhalb der südlich gelegenen öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) und der nördlich daran angrenzenden öffentlichen Grünfläche (Spielplatz) ist der geplante öffentliche Fußweg von der Hüskensheide in das Baugelbiet mit einem wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Beidseitig des Weges ist ein mind. 2 m breiter Wiesensaum mit 1-2-schüriger Mahd/Jahr anzulegen.

6.7 Umlaufende Grenzbeplanzung

An den neuen Grundstücksgrenzen zur Bestandsbebauung sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 umlaufend - sofern dort keine flächigen Gehölzbestände vorhanden bzw. vorgesehen sind - eine einreihige Hecke aus heimischen Gehölzen entsprechend der nachstehenden Pflanzliste anzulegen.

Pflanzliste:
Sträucher, 3 Triebe, Höhe 100-150 cm
Gewöhnlicher Schneeball Viburnum opulus
Strauch-Hasel Corylus avellana
Blutroter Hartriegel Cornus sanguinea
Eingriffeliger Weißdorn Crataegus monogyna

6.8 Öffentlicher Spielplatz

Zur Begrünung des Spielplatzes sind ausschließlich heimische, standortgerechte und ungiftige Gehölze zu verwenden. Der Anteil der Gehölzfläche an der Gesamtfläche hat mindestens 30 % zu betragen.

6.9 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind gemäß § 1a BauGB den festgesetzten WA-Gebieten zugeordnet. 23% der Maßnahmen sind der öffentlichen Verkehrsfläche zugeordnet. 19%

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

1. Vorgartenbereiche

1.1 Die im Plan festgesetzten Vorgartenbereiche sind mit Ausnahme von Hauszugangswegen, Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen sowie Abfallbehälterstandorten unversiegelt 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

2.1 In den im Plan festgesetzten Vorgartenbereichen sind Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

3. Baugruppen

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

4. Dachaufbauten

Dachaufbauten sind bis zu 65 % 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.

KENNZEICHNUNGEN

1. Das Plangebiet unterliegt bzw. hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. 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.

HINWEISE

1. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist vor Ort zu versickern. Das auf den übrigen privaten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

2. Baumschutzmaßnahmen
Während der Bauzeit sind sämtliche zu erhaltenden Baum-/ Strauch- und Vegetationsbestände im Baustellenbereich gemäß DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsbeständen“ vor Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern.

3. Kampfmittel
Erkenntnisse über Kampfmittelvorkommen liegen für das Plangebiet nicht vor. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über den Fachbereich Sicherheit und Ordnung (FB 30/3) zu verständigen.

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):

EFH max. 0,5 m max. Erdgeschossfußbodenhöhe über Bezugspunkt

TH max. 6,40 m max. Traufhöhe in Metern über Bezugspunkt

FH max. 11,40 m max. Firsthöhe in Metern über Bezugspunkt

(Bezugspunkt siehe textliche Festsetzungen)

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

o offene Bauweise
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze

Öffentliche Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

Strassenverkehrsflächen
(innere Einteilung als Hinweis)

Strassenbegrenzungslinie
ermittelte ca.-Höhenlage der Verkehrsfläche
(gemäß Erschließungs-Vorplanung)

Einfahrt

Öffentliche Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.19 BauGB)

Zweckbestimmung:

Parkanlage

Spielplatz

[off.] öffentliche Grünfläche

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 Hecken gemäß der textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Gehölzbeständen gemäß der textlichen Festsetzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs.1 Nr.25c BauGB)

Sonstige Planzeichen

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger, Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger

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

Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmung (Grünflächen)

Vorgärten

Hinweise

Bebauungsvorschlag mit möglicher Grundstücksteilung

Öffentliche Vorrichtungsmulde im Straßenraum

Öffentliche Stellplätze mit Pflanzbeet im Straßenraum

geplante Abwasserleitung (unterirdisch)

private Grundstücksflächen mit Versickerungspflicht
Abgrenzung der Flächen mit Versickerungspflicht gegenüber den übrigen privaten Grundstücksflächen



Gauß-Krüger-Koordinaten		Pkt.-Nr.		Rechtswert		Hochwert		
01	2565991.98	5711675.15	11	2566071.55	5711678.73	21	2566018.72	5711647.49
02	2565991.50	5711674.13	12	2566085.60	5711632.53	22	2566006.54	5711658.40
03	2565990.30	5711673.52	13	2566145.38	5711668.99	23	2566025.81	5711639.08
04	2565987.69	5711670.60	14	2566148.22	5711666.39	24	2566038.36	5711643.53
05	2565995.18	5711665.92	15	2566152.63	5711668.09	25	2566047.86	5711655.95
06	2565999.10	5711669.22	16	2566157.18	5711669.56	26	2566114.34	5711689.86
07	2566006.24	5711645.22	17	2566118.80	5711703.99	27	2566118.80	5711688.57
08	2566035.51	5711610.83	18	2566042.85	5711665.76	28	2566126.24	5711676.68
09	2566054.30	5711596.59	19	2566036.84	5711662.24	29	2566124.42	5711669.08
10	2566077.91	5711588.53	20	2566031.17	5711657.98	30	2566059.61	5711629.56
						31	2566047.60	5711613.32
						32	2565989.64	5711678.88
						33	2565991.95	5711674.36
						34	2565999.49	5711639.55
						35	2566024.60	5711635.11
						36	2566112.50	5711701.27
						37	2566113.03	5711699.04
						38	2566033.59	5711653.52
						39	2566032.88	5711656.15
						40	2566021.09	5711646.22
						41	2566016.18	5711646.64
						42	2566007.68	5711659.71
						43	2565996.70	5711678.24
						44	2565998.89	5711679.35
						45	2566025.81	5711639.07
						46	2566024.60	5711635.11
						47	2566045.53	5711636.70
						48	2566041.13	5711617.01
						49	2566049.16	5711610.57
						50	2566035.50	5711629.00
						51	2566127.24	5711667.87
						52	2566129.36	5711679.85
						53	2566122.38	5711688.53
						54	2566114.93	5711690.18

bottrop Stadtplanungsamt 61

Bebauungsplan Nr. 6.11/6
Mirksfeld

Maßstab 1:500
Stand 24.04.2006

Der Bebauungsplan besteht aus:
- Grundriss
- Anlagen:
- Begründung

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818)
- Baumzonenverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (BauONV) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05.04.2005 (GV NRW S. 332)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 12. 18. 1990 (BGBl. I S. 58)

Für die städtebauliche Planung
planungsbüro b.m. wegmann
diplomingenieure gbr.
Almstrasse 8 45130 essen
fon 0201 777721 fax 0201 777741
bm.wegmann@t-online.de
www.stadtplanung-bmwegmann.de

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit, die kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Essen, den 12. Juni 2006
Dipl.-Ing. Wirtz
Örtl. best.
Vermessungsingenieur
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 20.09.2005 beschlossen, für den Bereich Mirksfeld einen Bebauungsplan aufzustellen.
Bottrop, den 14.06.06
Der Oberbürgermeister

Die inhaltliche Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit den vom Rat der Stadt beschlossenen Beschlüssen sind im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 03.03.2004 bis zum 17.03.2004 statt.
Bottrop, den 14.06.06
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.11.2005 bis einschließlich 09.12.2005 öffentlich ausgestellt.
Bottrop, den 14.06.06
Der Oberbürgermeister

Die vollst. Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Anregungen vom Rat der Stadt am 13.06.06 beschlossen worden.
Bottrop, den 14.06.06
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 11.11.06 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.
Bottrop, den 10.07.2006
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Eintragung in den Plan und die Begründung sind am 07.07.06 öffentlich bekanntgegeben worden.
Bottrop, den 10.07.2006
Der Oberbürgermeister