

Textlicher Teil

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

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.0 Überbaubare Grundstücksfläche / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

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

2.2 In den WA 1-Gebieten ist innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von Einzelhäusern, Doppel- und / oder Reihenhäusern möglich.

2.3 Im WA 2 darf eine Gebäudelänge von 30 m nicht überschritten werden.

3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3.1 Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in den WA1 Gebieten ist auf eine Wohneinheit (1 WE) beschränkt. Dabei ist eine Doppelhaushälfte bzw. ein Reihenhäuser als eine Wohneinheit definiert. In freistehenden Einzelhäusern ist eine Einliegerwohnung ausnahmsweise zulässig, wenn die erforderlichen Stellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück nachgewiesen werden können.

4.0 Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)

4.1 Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußböden, Traufe und First sind über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Kanalschleife oberhalb bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden niedriggelegenen Kanalschleifen zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßentrasse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite gegenüberliegt (sh. Skizze).

SKIZZE ZU PUNKT 4.0 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB



4.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.

4.3 Die Höhe der Traufen dürfen höchstens betragen:
bei zweigeschossiger Bauweise = 4,35 m
bei dreigeschossiger Bauweise = 6,75 m
Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dach.

4.4 Die Höhe der Firste dürfen höchstens betragen:
bei zweigeschossiger Bauweise = 10,35 m
bei dreigeschossiger Bauweise = 11,45 m

Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muss.

4.5 Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus feuerrechtlichen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden.

5.0 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

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

5.2 Die im Plan ausgewiesene Gemeinschaftsgaragen-/stellplätze sind den mit "A" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen zugeordnet.

5.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

6.1 Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitende Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonsteinbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen, Werkhöfen u. a. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist. Gehwege sowie Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material wie Rasenpflaster, breittüftigem Pflaster o. ä. anzulegen.

6.2 Erschließungswege und andere versiegelnde Flächen sind nur in einem untergeordneten Umfang bis max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.3 Kitz - Stellplätze sind mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.

6.4 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen ist mit einheimischen standorttypischen Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Kräuter, Gräser - sh. Pflanzenliste „Naturnahe Straßenraumbegrünung“) zu begrünen.

6.5 Die Erschließungsstraßen sind mit Bäumen der Pflanzenliste „Naturnahe Straßenraumbegrünung“ zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.6 Je vier angefangene Stellflächen ist in dem mit "A" gekennzeichneten Bereich ein großkröniger Baum zu pflanzen.

7.0 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Auf den mit L I und L II gekennzeichneten Flächen sind bauliche Vorkehrungen zur Lärminderung zu treffen.

7.2 In dem mit L I gekennzeichneten Bereich sind die Räume, die der Horster Straße zugewandt sind (Front- und Seitenbereich), durch baulichen Schallschutz gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989, RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.9.1990, II B 4 - 670.302) gegen Verkehrslärmwirkungen zu schützen.
Die Luftschalldämmung der Außenbauteile der nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume im Front- und Seitenbereich muss dem Lärmpegelbereich V entsprechen. Zur Horster Straße ausgerichtete Fenster in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern (Front- und Seitenbereich) müssen der Schallschuttklasse 4 gemäß VDI 2719 (Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen, August 1987) entsprechen. Die Festsetzungen gelten für alle Neubauten sowie im Falle von Modernisierung, Sanierung und Umbau auch für die im Plangebiet vorhandenen Bestandsgebäude an der Horster Straße.

Soweit es sich um Schlafzimmern und Kinderzimmer handelt, die ausschließlich über die genannten Gebäudesseiten entlüftet werden, ist zur Sicherstellung hygienischer Innenraumverhältnisse zusätzlich der Einbau schalldämmender Lüfter erforderlich, deren Schalldämmmaß die Anforderungen der DIN 4109 gewährleisten muss. Die DIN 4109 legt im Umweltamt der Stadt Bottrop, Ernst-Wilczok Platz 2 während der Dienststunden zur Einsichtnahme bereit.

7.3 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile der nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume in dem mit L II gekennzeichneten Bereich muss dem Lärmpegelbereich II entsprechen.

8.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Stützfundamente, die zum Setzen von Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,2 m zu dulden.

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

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 6.11/7.

2.0 Dachgauben / Dachaufbauten

2.1 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten 65 % der zugehörigen Gebäudesseite (ohne Dachüberstand) - bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die einzelne Gebäudebreite auf dem jeweiligen Baugrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf.

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

3.0 Nebengebäude

Bei allen Gebäuden sind Nebengebäude zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten 50 % der zugehörigen Gebäudesseite (ohne Dachüberstand) - bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die einzelne Gebäudebreite auf dem jeweiligen Baugrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf. Die Dachneigung des Nebengebäudes ist der Hauptdachneigung anzuschließen.

4.0 Äußere Gestaltung der Häuser

Die Gestaltung der Dachbedeckung und der Außenwände ist bei den Doppelhäusern und Hausgruppen in dem mit WA 1 und der Gebäude im WA 2 in Bezug auf die Art (Dachform und Dachneigung), die Farbgebung und die Oberflächenstruktur aufeinander abzustimmen.

5.0 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 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 Lichtschirme nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevorderecke - zulässig.

III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet kann bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Horne Kontakt aufzunehmen.

IV. Hinweise

1. Umgang mit Bodendenkmälern

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archaischen Bodendenkmälern zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband-Westf. Amt für Bodendenkmalfpflege, Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgegeschichtliche Bodendenkmale, erdgeschichtliche Bodendenkmale, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmälern und die Entdeckungstatte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. 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.

3. Kampfmittel

Teilflächen im Plangebiet weisen Kampfmittelvorkommen aus Kriegseinwirkungen auf, konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind ihnen nicht zu entnehmen. Eine systematische Absuche der betreffenden Flächen durch den Kampfmittelräumdienst ist vor Baubeginn erforderlich.

4. Vogelschutzzeit

Das Roden von Gehölzbeständen ist außerhalb der Vogelschutzzeit - 01. März bis zum 30. September - vorzunehmen.

5. Dachbegrünung

Es wird empfohlen auf flachgeneigten Dachflächen von Wohngebäuden oder Garagen aus Gründen des Klimaschutzes eine Dachbegrünung anzulegen.

6. Niederschlagswasser auf privaten Grundstücken

Informationen zum Entwässerungskonzept sind der Begründung zu diesem Bebauungsplan zu entnehmen. Das auf den privaten Grundstücken im WA 1 anfallende Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf dem jeweiligen privaten Grundstück zu versickern. Rigolen sind 2 m entfernt von Grundstücksgrenzen und 6 m entfernt von unterkellerten Gebäuden zu errichten.

Das Errichten von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser ist ggf. erlaubnispflichtig. Sie erhalten dazu Informationen bei der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde der Stadt Bottrop. Das auf den Gehwegen und Garagenzufahrten auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern. Die Verwendung von versickerungsfähigen Materialien auf diesen Flächen ist dafür Voraussetzung (vgl. Festsetzung Nr. 1, 5).

Nutzungsschablone

WA 1	II o	WA 2	III o
0,4		0,4	
DN 10-45°		DN 10-45°	

II. Gestaltungssetzungen (§ 86 BauONW)

DN 10-45° = Dachneigung
+ = Firstrichtung
siehe textl. Festsetzung Teil II Nr. 5

III. Bestandsangaben vom August 2005

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Nebengebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Eigentumsgrenze

Topographische Umteinslinie

IV. Hinweise

vorgeschlagene Grundstücksgrenze
vorgeschlagene Stellplätze im Straßennamen
vorgeschlagene Standorte von Bäumen
abzubrechendes Gebäude
vorgeschlagener Standort für das Versickerungsbecken
vorgeschlagene Lage der Rigole auf dem Grundstück



Zeichenerklärung

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

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

O Offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (hier: Elektrizität)

Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

L I / L II Lärmschutzzonen; siehe Festsetzung I Nr. 7

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

Öffentliche Grünfläche

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 18 Abs. 5 BauNVO)

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

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der südlich angrenzenden Anlagen und Versorger zu belasteten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

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

"A" Zuordnung der Gemeinschaftsgaragen/-stellplätze zu der mit "A" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche

Stadtplanungsamt 61

Bebauungsplan Nr. 6.11/7
"Horster Str. / Wohnbebauung auf der ehemaligen Sportanlage"

Maßstab 1:500
Datum 25.11.2011

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 4 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

- 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) (1), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 272 GI.-Nr. 232)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 G. v. 22.07.2011 BGBl. I S. 1509

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat
Technischer Beigeordneter

Stadtplanungsamt
Städt. Baudirektorin
(Kleinheins)

Bottrop, den 05.04.2012
Städt. Vermessungsamt
(Petr)

Bottrop, den 05.04.2012
Der Oberbürgermeister
(Tischler)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Richtlinien fand in einer Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 09.09.2004 bis einschließlich 23.09.2004 statt
Bottrop, den 20.04.2012
Der Oberbürgermeister
Städt. Baudirektorin
(Kleinheins)

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.09.2011 bis einschließlich 19.10.2011 öffentlich ausgelegt.
Bottrop, den 20.04.2012
Der Oberbürgermeister
Städt. Baudirektorin
(Kleinheins)

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 13.03.2012 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.
Bottrop, den 05.04.2012
Der Oberbürgermeister
(Tischler)

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 25.04.2012 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bottrop, den 20.04.2012
Der Oberbürgermeister
Städt. Baudirektorin
(Kleinheins)