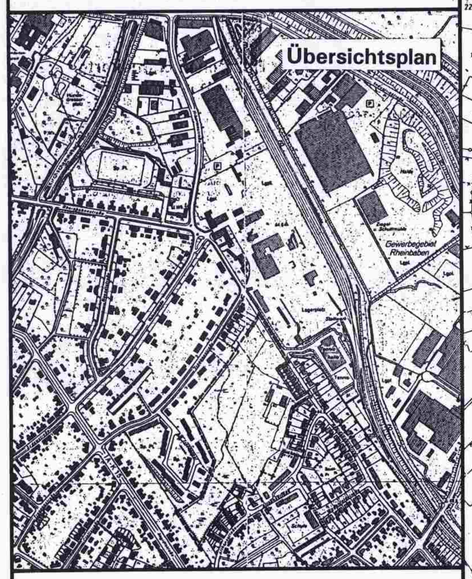


Verfahrensvermerke

Der Rat der Stadt Bottrop hat den Satzungsentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan-Winkelsheide in seiner Sitzung am 03.03.1998 gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Bottrop, den 23.03.1999

Oberbürgermeister

Der Satzungsentwurf zum Vorhaben- und Erschließungsplan Winkelsheide hat in der Zeit vom 30.03.1998 bis einschließlich 30.04.1998 öffentlich ausgelegen.

Bottrop, den

Oberbürgermeister

Im Auftrage:

Ltd. städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt Bottrop hat den Vorhaben- und Erschließungsplan Winkelsheide als vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach Prüfung der Anregungen in seiner Sitzung am 10.11.1998 gemäß § 10 BauGB und § 86 BauO NW als Satzung beschlossen.

Bottrop, den 23.03.1999

Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 01.04.1999 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 01.04.1999

Oberbürgermeister

Im Auftrage:

Ltd. städt. Baudirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bottrop, den 22.03.1999

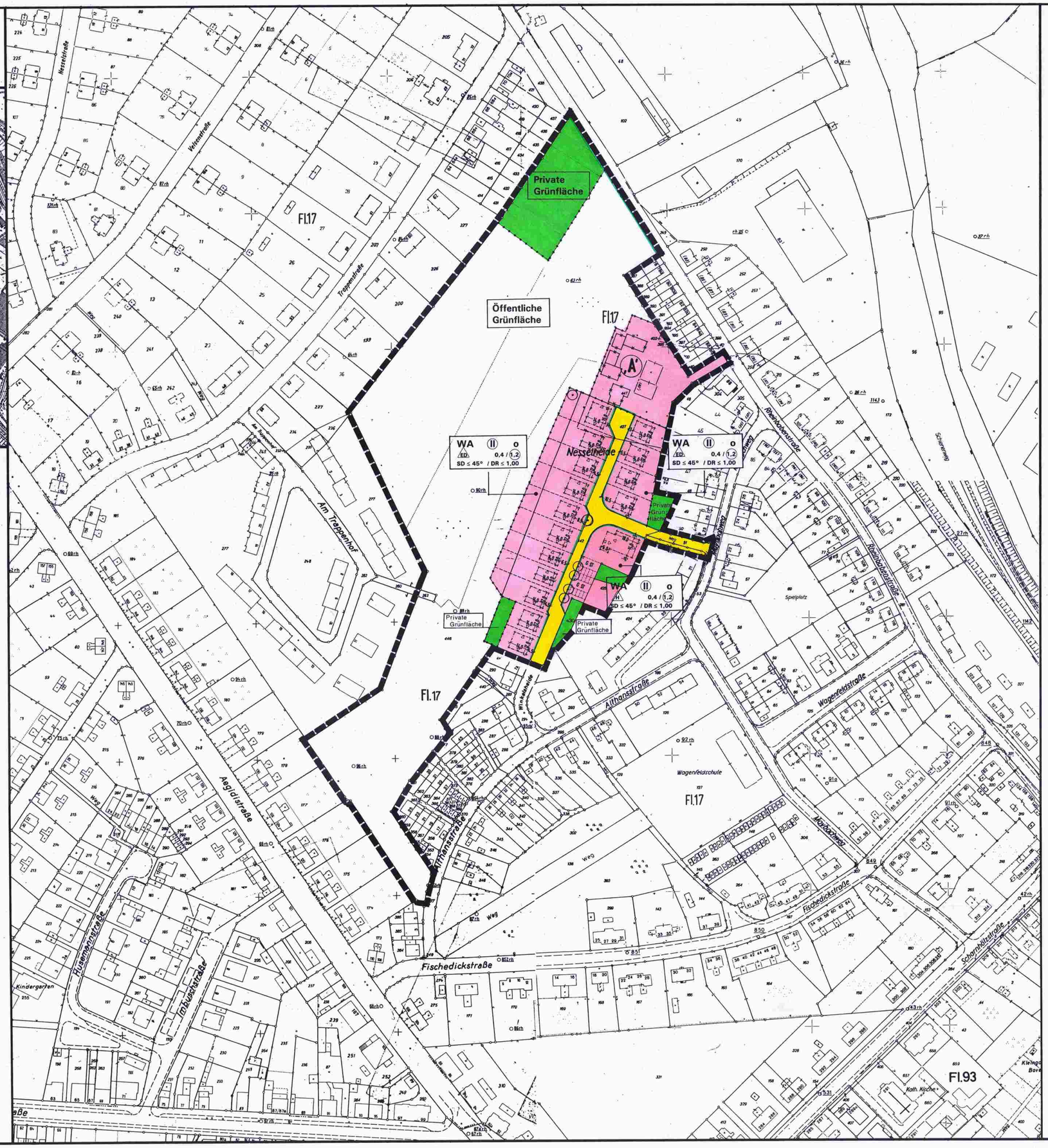
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Wimmer

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl.I.S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Inv.-WOBauG vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 13.01.1990 (BGBl.I.S.127) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv.-WOBauG vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 07.03.1995 (GV NW S.218)
- BNatschG. 18a i.d.F. Artikel 5 Inv.-WOBauG vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466)

BauGB i.d.Neufassung v. 27.08.97 (BGBl. I S. 2141)

Der VEP/ Vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus folgenden Teilen:
- Grundriß mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen
- Maßnahmenplan zur landschaftspflegerischen Begleitplanung sowie zugehöriges Gutachten
- Begründung und Durchführungsvertrag



ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

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

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

(II) — Zahl der Vollgeschosse - Zwingend

0,4 — Grundflächenzahl

(1,2) — Geschoßflächenzahl

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§ 22 u. 23 BauNVO)

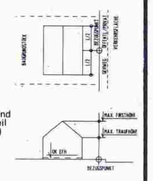
O — Offene Bauweise

ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

H — Nur Hausgruppen zulässig

Baugrenzen

Skizze zu I. Pkt. 3.0 der textl. Festsetzungen nach § 9 (2) BauGB



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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

(Ausbau erfolgt entsprechend dem erschließungstechn. Teil zum Durchführungsvertrag)

Sonstige Festsetzungen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

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

Öffentliche Grünfläche — Private Grünfläche

Anzupflanzender Einzelbaum

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

SD — Satteldach

DR — Drempel

45° — Dachneigung

Firstrichtung

Nachrichtliche Darstellungen

Geplante Stellung der baulichen Anlagen

G ST — Gemeinschaftsstellplätze

Geplante Grundstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen

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

1. In den nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten), sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen - mit Ausnahme derjenigen nach § 14 Abs. 1 BauNVO - unzulässig.

2. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach Baunutzungsverordnung nicht zulässig.

3. Die nachfolgenden Höhen von Gebäuden, Gebäudeteilen, Erdgeschoßfußbodenhöhe, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der zum Anbau bestimmten Verkehrsfläche bzw. mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäude gegenüberliegt (sh. Skizze).

   3.1 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

   3.2 Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen 4,25 m.

   Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dach.

   3.3 Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen 10,25 m.

   Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mindestens 1,20 m betragen muß.

   Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen können aus tiefbautechnischen Gründen zugelassen werden.

4. Parkplätze/Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässigem Material wie Rasenpflaster, breitfugigem Pflaster o.ä. anzulegen.

5. Die im Maßnahmenplan zur landschaftspflegerischen Begleitplanung festgelegten Vorschläge sind zu beachten und entsprechend den gutachterlichen Empfehlungen umzusetzen.
   Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

6. In dem mit 'A' gekennzeichneten Bereich sind Vorhaben über den Bestand hinaus unzulässig.

II. Gestalterische Festsetzungen i. V. mit § 86 (4) BauO

1. Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachgauben und sonstiger Dachaufbauten 65 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten darf.
   Bei alten Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens in den Dachflächen stehende Fenster und Dacheinschnitte unzulässig.

2. Bei den Gebäuden sind Drempel (gemessen von OK Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerks mit OK Dach) bis zu 1,0 m zulässig.

3. Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen. Die v.g. Flächen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen genutzt werden.
   Innerhalb dieser Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m (gemessen von der Gebäudevorderseite) zulässig.

III. Sonstige Festsetzungen

1. Die Abführung des Niederschlagwassers ist entsprechend gutachterlichen Empfehlungen auszuführen.

2. Die dauerhafte Funktionsfähigkeit der Entwässerungsanlage für das Niederschlagwasser ist sicherzustellen.

Die Maßnahmen auf den öffentlichen/privaten Grünflächen dienen dem Schutz, der Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. I Nr. 20 BauGB)

Vorhaben- und Erschließungsplan
- Winkelsheide -