

**I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB**

1. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.

2. Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschoßfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen.

Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der zum Anbau bestimmten Verkehrsfläche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenseite aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite gegenüberliegt (s. Skizze).

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

2.2 Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:

- bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 45°  $\leq$  4,25 m
- bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 38°  $\leq$  6,60 m
- bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 30°  $\leq$  9,50 m

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

2.3 Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen:

- bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 45°  $\leq$  10,25 m
- bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 38°  $\leq$  11,30 m
- bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 30°  $\leq$  13,00 m

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

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen können nur aus tiefbautechnischen Gründen zugelassen werden.

**II. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 81 (4) BAUO NW**

1. Räumlicher Geltungsbereich  
Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 63.

2. Dächer  
Die im Plan angegebenen Dachformen und Dachneigungen sind einzuhalten.

3. Dachgauben und sonstige Dachaufbauten  
Bei den Gebäuden, für die im Plan eine Dachneigung von DN = 30° festgesetzt ist und bei Gebäuden mit Dachneigungen < 38° sind Dachgauben und Dachaufbauten unzulässig. Darüber hinaus sind Dachgauben und sonstige Dachaufbauten zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten 65 % der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten darf.

Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens in den Dachflächen stehende Fenster und Dacheinschnitte nicht zulässig.

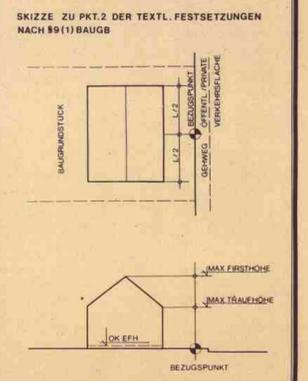
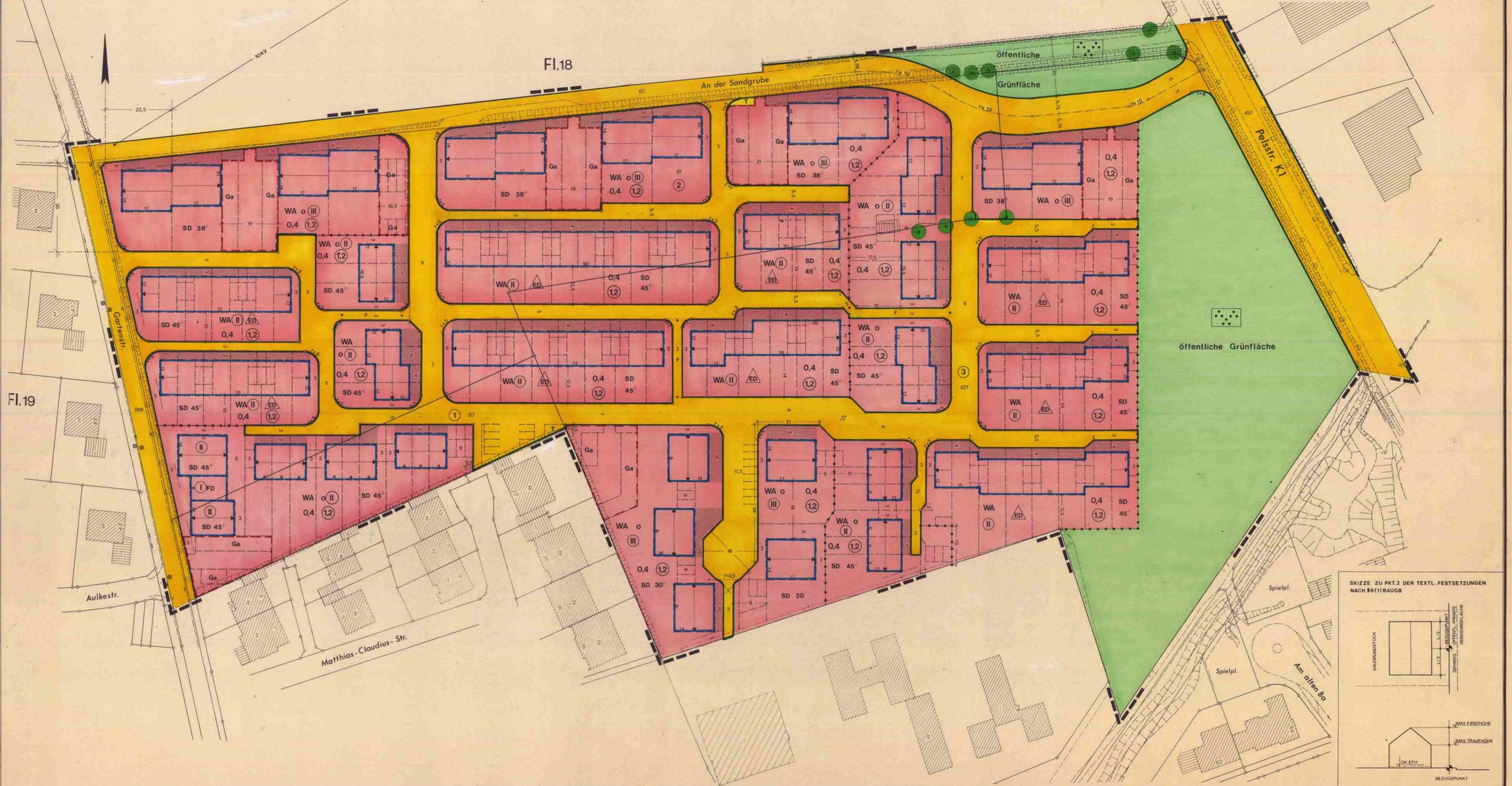
4. Drempe  
Bei den Gebäuden mit der Dachneigung = 30° sind Drempe bis zu 0,75 m Höhe (gemessen von OK Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des lingsseitigen Außenmauerwerks mit der OK Dach), mit einer Dachneigung -38° bis zu 0,60 m Höhe und mit einer Dachneigung = 45° bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen  
Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gründerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. 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. 1,0 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.

**HINWEIS:**

Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband - Westf. Amt für Bodendenkmalpflege Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgegeschichtliche 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.



**Stadt Bottrop**

**Bebauungsplan 63**

Bottrop - Kirchhellen  
'An der Sandgrube'

Blatt Gemarkung Kirchhellen  
Flur 18  
Maßstab 1:500

Grundriß  
1. Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus:  
1 Blatt (Blättern) Grundriß  
1 Blatt Eigentümerverzeichnis  
1 Blatt Höhenpläne  
1 Blatt Begründung

**ZEICHENERKLÄRUNG**  
Bestandsangaben vom Jan. 1992

Flurgrenze  
Flurstrichgrenze  
Topograph. Umrisslinien  
vorhandene Gebäude  
Ild Nr. im Eigentümerverzeichnis

**Nachrichtliche Übernahmen**  
Grenze der Verbandsgrünfläche  
Grenze des Landschafts- bzw. Naturschutzgebietes

Für die städtebauliche Planung:  
Stadtplanungsamt

**Festsetzungen des Bebauungsplanes** gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

**Begrenzungslinien**  
Straßenbegrenzungslinie  
Baugrenze  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

**Art und Maß der baulichen Nutzung**  
Wohnbaufläche  
WA, allgemeines Wohngebiet  
Zahl der Vollgeschosse  
zwingend festgesetzt  
Grundflächenzahl  
Geschossflächenzahl

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit, die kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planungsflächen ist richtig bescheinigt.

Die Planfertigung gehört zu den Gebieten, unter denen in Zukunft der Bergbau umgehen kann. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich. (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 02.04.1992 nach welchem der Plan als Bebauungsplan festgelegt und zu diesem Zweck ausgelegt wurde.

Dieser Planentwurf ist nach dem Beschluß des Rates der Stadt vom 22.05.1992 öffentlich ausgestellt.

Dieser Planentwurf ist nach dem Beschluß des Rates der Stadt vom 11.10.1992 durch den Plan gemäß § 10 BauGB als Bebauungsplan festgelegt worden.

Die grüne Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen vom Rat der Stadt am 11.10.1992 beschlossen worden.

Dieser Bebauungsplan ist mit Datum vom 2.2.1993 gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird gemäß § 11 (1) BauGB geltend gemacht.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Auslegung des Plans und der Begründung sind gemäß § 5 BauGB an dem Ort, an dem der Plan aufgelegt ist, öffentlich bekanntgemacht worden.

Der Oberbürgermeister  
Der Stadtdirektor  
Der Verbandsdirektor  
Der Ortsbürgermeister  
Der Ortsstadtdirektor  
Der Ortsverbandsdirektor

**Bauweise**  
o offene Bauweise  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
g geschlossene Bauweise

**Erschließungs-, Versorgungs- u. Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsflächen  
Fläche für Garagen  
Fußweg  
Trafostation  
Parkanlage

**Sonstige Festsetzungen**  
zu erhaltende Bäume

**Festsetzungen des Bebauungsplanes** gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauO NW

FD Flachdach  
SD Satteldach  
F Firstrichtung  
sh. textl. Teil II Nr. 5

Rechtsgrundlagen:  
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253)  
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 27.11.1986 (BGBl. I S. 90)  
- Planfestsetzungsverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 90)  
- Landesbauordnung (BauO NW) in der Fassung vom 26.04.1984 (GV NW S. 49) der August 1984 (GV NW S. 22)

Der Oberbürgermeister  
Der Stadtdirektor  
Der Verbandsdirektor  
Der Ortsbürgermeister  
Der Ortsstadtdirektor  
Der Ortsverbandsdirektor