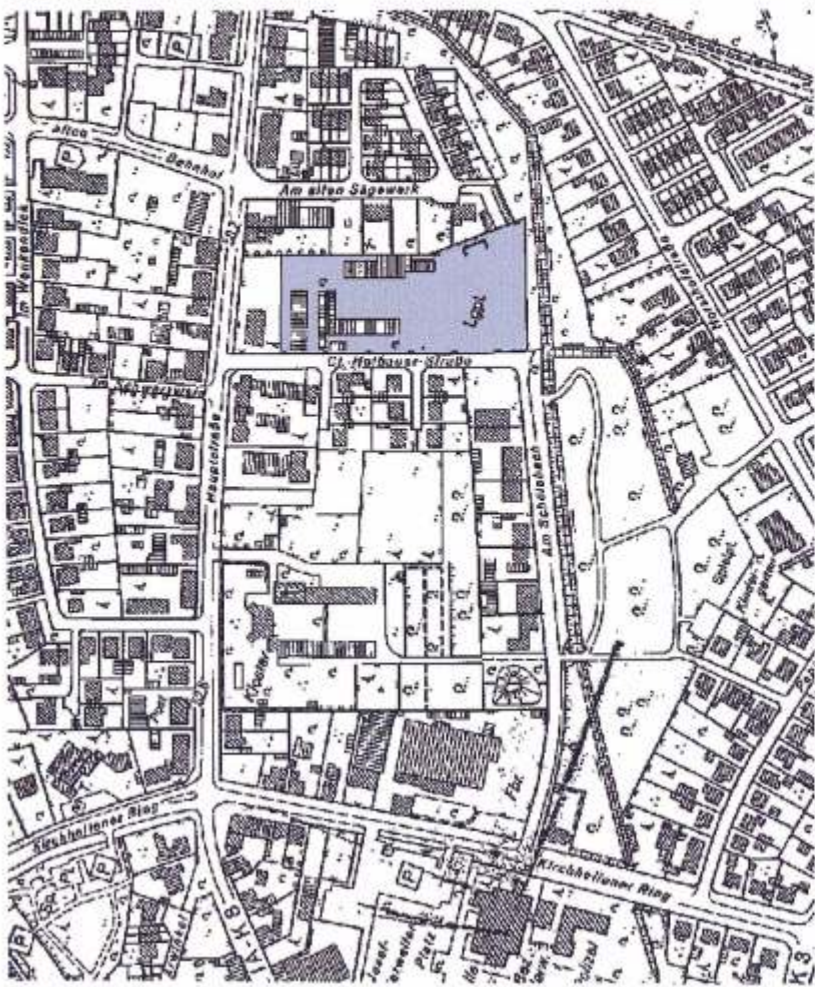


Übersicht 1 : 5000



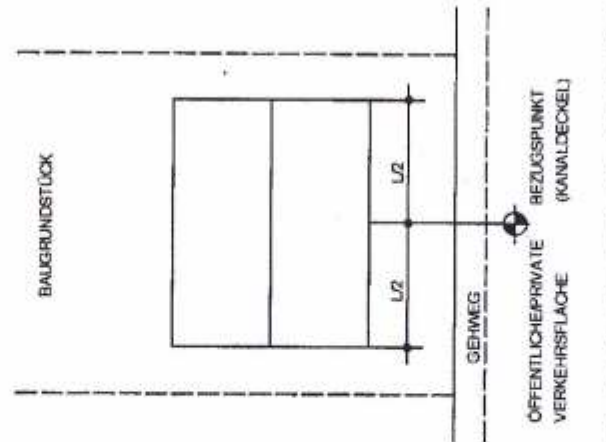
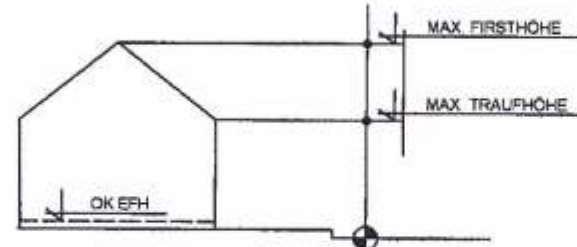
Zeichenerklärung

Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 u. Abs. 7 BauGB sowie §§ 1 - 11 u. 22 u. 23 Bau NVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete
II Zahl der Vollgeschosse
0,4 Grundflächenzahl
1,2 Geschossflächenzahl
- Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen
- Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenzen
- Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
Kinderspielplatz
- Sonstige Festsetzungen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches des VEP
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche zugunsten der Anlieger und Leitungsnehmer
Nicht überbaubare Grundstücksflächen (Vorgärten)
Anzupflanzender Einzelbaum
- Äußere Gestaltung baulicher Anlagen
- SD Satteldach
45° Dachneigung
Firstrichtung
- Nachrichtliche Darstellung
- Geplante Stellung baulicher Anlagen
Flächen für Garagen
geplante Grundstücksgrenzen



SKIZZE ZU PUNKT 3 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB



Textlicher Teil
zum
Vorhaben- und Erschließungsplan
„Clemens-Hofbauer-Strasse“

I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Im Plangebiet sind die in § 4 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen unzulässig.
- In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO. Ebenfalls unzulässig sind bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche.
- Bei der Errichtung von Neubauten sind die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußboden, Traufe und First, die über dem Bezugspunkt gemessen werden, einzuhalten. Bezugspunkt ist die Höhe der Kanaldeckeloberkante bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenseite bzw. Achse der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudescheit gegenüberliegt. Bei Grundstücken ohne Erschließungsfläche vor dem Haus ermittelt sich der Bezugspunkt nach der v. g. Definition durch Verlängerung der Achse der angrenzenden Erschließung (siehe Skizze).
Die Höhe
des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m
der Traufen darf höchstens 4,00 m bei Gebäuden mit 45° Dachneigung
6,50 m bei Gebäuden mit 42° Dachneigung
der Firste darf höchstens 10,00 m bei Gebäuden mit 45° Dachneigung
11,75 m bei Gebäuden mit 42° Dachneigung

über dem Bezugspunkt liegen.
Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach.

Ausnahmen von den o. a. Höhenfestsetzungen können aus tiefbauischen Gründen oder zwecks Erreichen einer einheitlichen Trauf- bzw. Firsthöhe zugelassen werden.

- Die unbebauten rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit einer zweireihigen Hecke der Auswahl, die als Anhang 1 Seite 3 und Seite 4 beigelegt ist, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Ausgenommen sind die Grundstücksflächen, die an den geplanten Wirtschaftsweg im Süden des Geltungsbereiches grenzen.
- Die den öffentlichen Verkehrsflächen längsseitig zugewandten Umfassungswände von Garagen sind dauerhaft gemäß der Auswahl, die als Anhang 1 Seite 9 zu begründen.
- Die Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Fläche an der nordöstlichen Grenze des Plangebietes müssen auf Grund der Lärmbelastung durch den Verkehr der Hauptstraße zur Hauptstraße hin mit Fenstern der Schallschutzklasse II versehen werden.
- Die Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Fläche an der nordwestlichen Grenze des Plangebietes müssen auf Grund der Lärmbelastung durch den Verkehr der Hauptstraße zur Hauptstraße hin mit Fenstern der Schallschutzklasse I versehen werden.

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 4 BauONVO

- Räumlicher Geltungsbereich
Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Clemens-Hofbauer-Strasse“.
- Dächer
Die im Plan angegebenen Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sind einzuhalten.
- Dachgauben
Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind bei den Gebäuden mit einer Traufenhöhe von max. 4,0 m zulässig.
Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens in den Dachflächen stehende Fenster und Dachanschnitte nicht zulässig.
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) entlang von Verkehrsflächen
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen und Abstellflächen für Müllbehälter. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Innerhalb der v. g. Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m – gemessen von der Gebäudevorderseite – zulässig.

Kennzeichnungen

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich (§ 9 Abs. 6 BauGB).

Hinweise

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden.
Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bottrop, Stadtplanungsamt, als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN

„CLEMENS-HOFBAUER-STRASSE“

1. Änderung

Gemarkung Kirchhellen Flur 63
Maßstab 1 : 500

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Planzeichenverordnung (PlanZV 90)
vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2003 (GV NRW S. 434)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

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

Dorsten, den 06. April 2004

Dipl.-Ing. Franz Claßen Öffentl. best. Verm.-Ing.



Der Rat der Stadt hat am 03.02.2004 beschlossen, den Vorhaben- und Erschließungsplan „Clemens-Hofbauer-Strasse“ nach Maßgabe des Änderungsentwurfes vom 05.01.2004 im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Bottrop, den 06.01.04
Der Bürgermeister

Der Änderungsentwurf und die zugehörige Begründung haben gemäß § 3(2) BauGB in der Zeit vom 16.02. bis einschließlich 17.03.2004 öffentlich ausliegen.
Bottrop, den 18.03.04

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage:

Der Bürgermeister

Der Rat der Stadt hat die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes am 25.05.04 als Satzung und die zugehörige Begründung beschlossen.

Bottrop, den 26.05.04

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind gemäß § 10 BauGB am 09.06.04 ortsbüchlich bekanntgemacht worden.
Bottrop, den 10.06.04

Der Oberbürgermeister

Im Auftrage:

Der Bürgermeister

Dorsten, den 06. April 2004