TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 UND ABS. 2 I.V. MIT DER BAUNVO

1.1 Unzulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO.

1.2 Höhenlage der Gebäude
Bei der Errichtung der festgesetzten Neubebauung sind die nachfolgenden Höhen von Erdgeschoßfußboden, Traufe und First, die über den Bezugspunkt gemessen werden, einzuhalten.

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

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

1.2.2 Die Höhen der Traufen dürfen höchstens betragen:
- bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 45° ≤ 4,25 m
- bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 38° ≤ 6,60 m

Traufe i.S. dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dach.

1.2.3 Die Höhen der Firste dürfen höchstens betragen:
- bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 45° ≤ 10,25 m
- bei dreigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 38° ≤ 11,30 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 oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Traufe bzw. Firstlinie zugelassen werden.

1.3 Erhalt von bestehenden Biotopstrukturen
Die im Plan mit "A" bezeichnete Vegetationsfläche ist dauerhaft zu erhalten und in die Begrünungsplanung einzubeziehen.

1.4 Begrünungsmaßnahmen/Pflanzgebote
1.4.1 Stellplätze, Carports und Garagen sind durch standortgerechte, einheimische Bäume (vorzugsweise Linden) und Sträuchern zu begrünen (z.B. Weißdorn, Schlehen, Hainbuche, Efeu, Wein).

1.4.2 Auf Baugrundstücken ohne zeichnerische Festsetzungen für Bepflanzungen sind mind. 50 % der nicht überbauten Grundstücksflächen (einschl. Vorgarten) mit einheimischer, standortgerechter Vegetation (einschl. Krautschicht) zu bepflanzen.

1.4.3 Die Dachflächen von Sammelgaragen sind vollflächtig zu begrünen.

1.5 Versiegelungsbeschränkung
1.5.1 Von den im Plan gekennzeichneten Vorgartenflächen dürfen nicht mehr als 20 % versiegelt werden.

1.5.2 Wegeflächen sind mit Pflaster ohne Fugenversiegelung verlegt zu befestigen.

1.6 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen
Für alle geplanten Wohngebäude, die innerhalb der mit „B" gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden, sind z.T. Vorkehrungen gegen Schallimmissionen zu treffen.

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB wird für die genannten Vorhaben festgesetzt, daß für Wohn- und Schlafräume ab dem 3. Vollgeschoß Schallschutzfenster vorgesehen werden müssen, die der Schallschutzklasse III gem. VDI 2719 (1987) entsprechen.

Gleiches gilt, wenn im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen Fensteranlagen erneuert werden.

1.7 Beschränkung der Zahl der WE
In den im Planbereich festgesetzten Hausgruppen sind je Reihenhaus max. 2 WE zulässig.

2. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 (4) BAUGB I.V. MIT § 81 (4) BAUO NW

2.1 Räumlicher Geltungsbereich
Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7.10/5.

2.2 Dächer
Die im Plan angegebenen Dachformen, Dachneigungen und Firstrichtungen sind einzuhalten. Einzelgaragen sind mit einem geneigten Dach (Dachneigung max. 30°) zu versehen. Eine Firsthöhe von 4,0 m (gemessen von Fußboden Garage) darf nicht überschritten werden.

Werden Garagen aneinandergebaut (Doppelgaragen), ist zur öffentlichen Verkehrsfläche hin eine einheitliche Dachneigung vorzunehmen.

2.3 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten
Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit Dachneigungen < 38° unzulässig. Darüberhinaus sind Dachgauben und sonstige Dachaufbauten zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachgauben und sonstiger 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.

2.4 Drempel
Bei den Gebäuden mit der Dachneigung 38° sind Drempel bis zu 0,60 m Höhe (gemessen von OK Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerks mit der OK Dach) mit einer Dachneigung = 45° bis zu 1,0 m Höhe zulässig.
Bei Dachneigungen < 38° sind Drempel unzulässig.

2.5 Gestaltung der Stellplätze
Innerhalb der im Plan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze sind die Stellplätze als überdachte Stellplätze (sog. Carports) herzustellen.

2.6 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen
Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen. Die v.g. Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Innerhalb der Vorgartenflächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.

3. HINWEIS

3.1 Bodendenkmalschutz
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen.

Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder den Landschaftsverband - Westf. Amt für Bodendenkmalpflege Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche 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 schriftliche Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

3.2 Energieversorgung
Im Hinblick auf den Ausstoß luftverunreinigender Stoffe sollte im Geltungsbereich des Bebauungsplanes auf die Verwendung von Kohleprodukten, Holz und Mineralöl zur Erzeugung von Wärmeenergie verzichtet werden.

Es ist beabsichtigt, die Wärmeversorgung der Gebäude über dezentrale gasbetriebene Heizzentralen sicherzustellen, die mit Sonnenkollektoranlagen kombiniert werden.

3.3 Pflanzliste
Die in der Pflanzliste (Anlage zur Begründung) aufgeführten Bäume und Sträucher sind bei den Begrünungsmaßnahmen (sh. Punkt 1.4 der textl. Festsetzungen) zu verwenden.

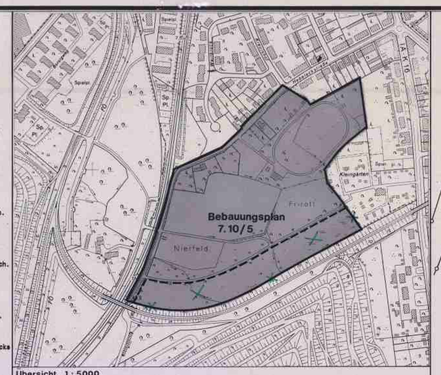
3.4 Kampfmitteleinwirkungen
Vorhandene Luftbilder lassen für den Planbereich starke Bombardierungsbeeinflussung und den Bereich einer ehem. Flak-Stellung erkennen.

Die systematische Absuche des gesamten Plangebietes ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahme erforderlich.

3.5 Bodenhygiene
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 und das StAA Herten zu informieren.

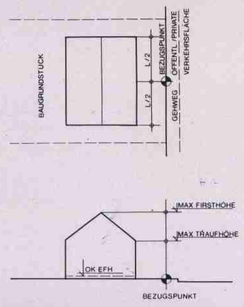
Die "Untere Wasser- und Abfallbehörde" der Stadt entscheidet über das weitere Vorgehen.

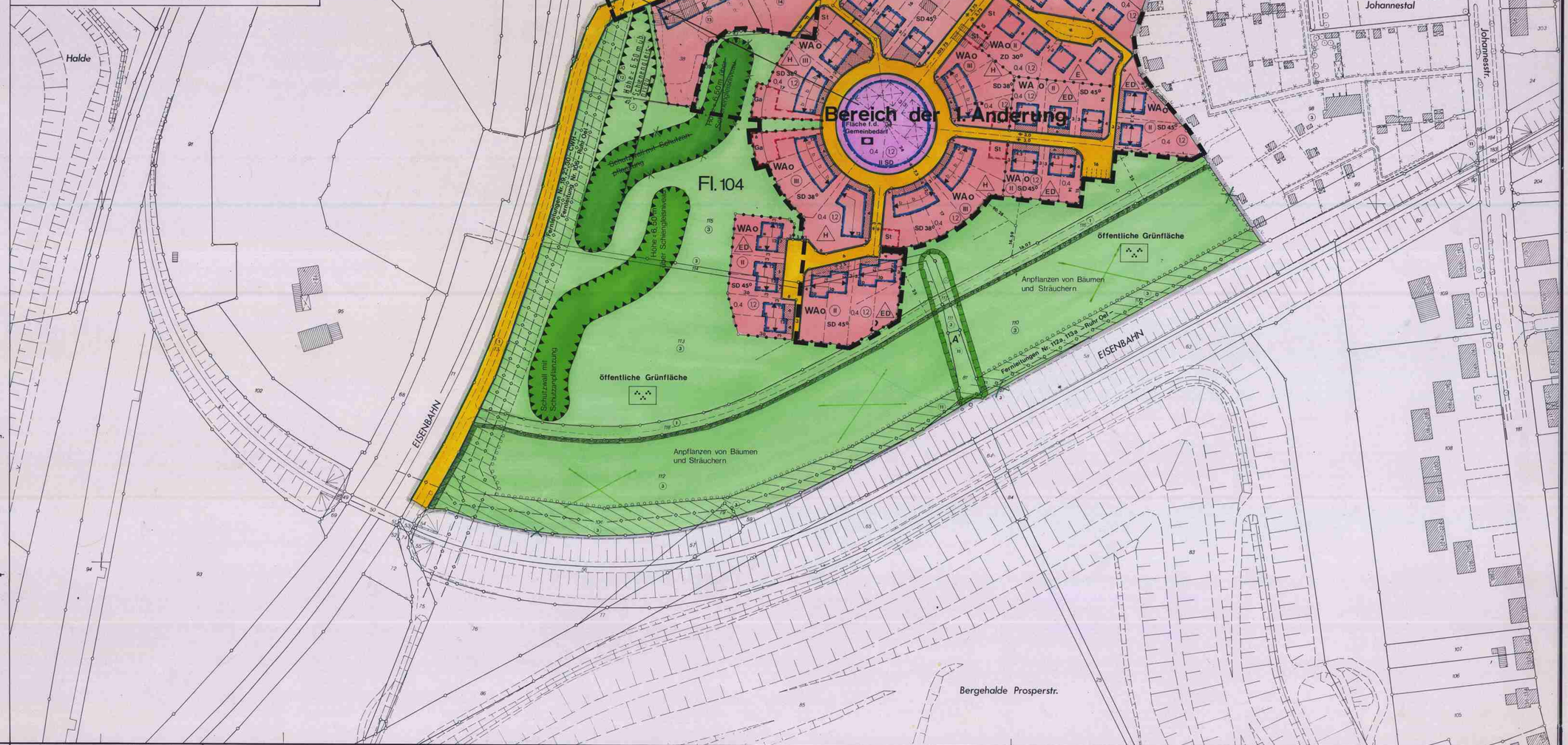
3.6 Maßnahmen im Bereich der Fernleitungen
Bauliche Maßnahmen hoch- und tiefbaulicher Art im Bereich des Schutzstreifens sowie die Gestaltung der Schutzstreifen - z.B. Bepflanzung - sind mit den Betreibern abzustimmen.



Übersicht 1:5000

SKIZZE ZU PKT. 1.2 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BAUGB





Stadt Bottrop

Bebauungsplan 7.10/5

Bottrop – Boy

„Hebeleckstraße"

Blatt	Gemarkung Bottrop Flur 98, 104 Maßstab 1: 1000	Grundriß 1. Ausfertigung

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

Anlage: Blatt Begründungen

ZEICHENERKLÄRUNG

Bestandsangaben vom Febr. 1994

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- Topograph. Umrißlinie
- Vorhandene Gebäude
- (5) lfd. Nr. im Eigentümerverzeichnis

Im übrigen ist die Zeichenvorschrift für Katasterkarten und Vermessungsrisse in Nordrhein-Westfalen vom 1.7.1964 (MBl d. Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau u. öffentl. Arbeiten v. 18.6.1964 ZC2-7120 eingewandt.

Nachrichtliche Übernahmen

- unterirdische Fernleitung mit Schutzstreifen

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

Begrenzungslinien gemäß BauNVO
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baugrenze
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Geänderter Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 7 BauGB

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß BauNVO

Wohnbauflächen
- WA allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse
- II als Höchstgrenze festgesetzt
- (III) zwingend festgesetzt
- 0,4 Grundflächenzahl
- (12) Geschoßflächenzahl

Bauweise gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO
- o offene Bauweise
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- E nur Einzelhäuser zulässig

Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Erschließungs-, Versorgungs- u. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Bau. GB
- Straßenverkehrsflächen Nr. 11
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen Nr. 21
- Öffentliche Parkflächen Nr. 11
- Stellplatz Nr. 4
- Gemeinschaftsstellplatz Nr. 22
- Tiefgarage Nr. 4
- Garage Nr. 4
- Öffentliche Grünfläche Nr. 15
- Spielplatz
- Parkanlage
- T Trafo
- F Fußweg

Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft Nr. 20
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern Nr. 25a

SD Satteldach
ZD Zeltdach
Firstrichtung
s. Pkt. 2.2.6 der textl. Festsetzungen

Festsetzungen des Bebauungsplanes
gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauONW

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Inv.-WOBauGG vom 22.4.1993 (BGBl I S. 466)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22.4.1993 (BGBl I S. 466)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 26.6.1984 (GV NW S. 419 ber. August 1984 SGV NW 232)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58)

Für die städtebauliche Planung:

Bauordnungsamt — Stadtbaurat

Stadtplanungsamt — Ltd. städt. Baudirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit, die kartographische Darstellung sowie die Art der Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden hiermit öffentlich bestellt.
Bottrop, den 15.03.1994
Der Oberstadtdirektor
Stadt. Vermessungsdirektor

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB i.V. mit den vom Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer Bürgerversammlung am und anschließender Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 11.07.1992 bis 22.07.1992 statt.
Bottrop, den 15.03.1994
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 17.03.1994, nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und zu diesem Zweck ausgelegt werden soll.
Bottrop, den 21.03.1994
Der Oberstadtdirektor

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 18.04.1994 bis 18.05.1994 öffentlich ausgelegen.
Bottrop, den 20.05.1994
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Die grüne Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen vom Rat der Stadt am 16.06.1994 beschlossen worden.
Bottrop, den 20.06.1994
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 28.08.1994, durch den der Plan gemäß § 10 BauGB i.V. mit § 81 BauONW als Satzung beschlossen wurde.
Bottrop, den 29.09.1994
Oberbürgermeister

Die Verletzung von Rechtsvorschriften beim Zustandekommen des Bebauungsplanes werden gem. § 11 (3) BauGB nicht geltend gemacht.
Az.:
Münster, den
Der Regierungspräsident
i.A.

Der Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und Begründung sind gem. § 12 BauGB i.V. mit § 2(6) BauGB Wahrnehmungsgesetz am 14.03.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bottrop, den 14.03.1995
Der Oberstadtdirektor
i.A.
Ltd. städt. Baudirektor