

Textlicher Teil
zum Bebauungsplan Nr. 7.10/7 1. Änderung

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

1.0 Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Nebenanlagen mit Ausnahmen derjenigen nach § 14 BauNVO unzulässig.

2.0 Unzulässige Nutzung in den WA-Gebläuten

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 3 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3.0 Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile

Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. 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 Leitungsrecht belasteten Fläche) aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt (s. Skizze).

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

Die Höhe der Traufen dürfen höchstens 4,35 m betragen.

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

Die Höhe der Firste dürfen höchstens 10,35 m betragen.

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

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

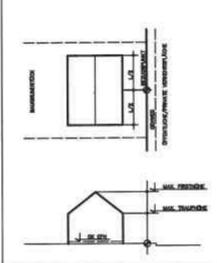
4.0 Überbaubare Grundstücksfläche

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

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Die private Parkfläche ist mit wassergebundener Decke herzurichten. Die im Maßnahmenplan mit Entwicklung BB bezeichnete Fläche ist als Ausgleichsfläche weiterhin der freien Sukzession zu überlassen. Gemäß § 9 (a) BauGB wird die v.g. Fläche dem festgesetzten WA-Gebiet zugeordnet.

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



II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB LV, mit § 86 Abs. 4 BauO NW

1.0 Räumlicher Geltungsbereich

Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7.10/7 1. Änderung.

2.0 Dachgauben / Dachaufbauten

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten 95 % der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachbestand) - hierbei ist die einzelne Gebäudeseite auf dem jeweiligen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf.

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

3.0 Drenpel

Bei den Gebäuden sind Drenpel bis zu 1,00 m Höhe (gemessen von OK Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerks mit der OK Dach).

4.0 Äußere Gestaltung

Die Gestaltung der Dacheindeckung und der Außenwände ist in Bezug auf die Art, die Farbgebung und die Oberflächenstruktur aufeinander abzustimmen.

5.0 Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Hier von ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. Stellplätzen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

Innenhalb der vorgezeichneten Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.

III. Hinweise

Umgang mit Bodendenkmälern

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 (kulturschichtliche Bodenfunde, archaische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfallungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsgestätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

Verhalten bei Altlastenvorkommen

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserunreinigungen und / oder genüchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop einzuschalten. Die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop entscheidet über die weiteren Vorgehen.

Verhalten bei Kampfmittelvorkommen

Konkrete Kampfmittelvorkommen sind nicht bekannt. Die Durchführung von Bauvorhaben sollte trotzdem mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden können. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt ist die Arbeit sofort einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung (Stadt Bottrop), Tel. 02041/ 70 3331 oder der städtische Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Münster), Tel. 0251/ 411 2605 zu verständigen.

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

Botrop, den 30.03.06

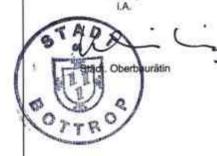
Der Oberbürgermeister
I.A.



Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 08.10.2003 bis zum 22.10.2003 statt.

Botrop, den 17.10.05

Der Oberbürgermeister
I.A.



Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 14.10.2003 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7.10/7 "Dauerkleingartenanlage Johannestal" zu ändern.

Botrop, den 28.11.05

Der Oberbürgermeister
I.A.



Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 15.08.2005 bis einschließlich 14.09.2005 öffentlich ausgelegt.

Botrop, den 17.10.05

Der Oberbürgermeister
I.A.



Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 25.11.2005 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Botrop, den 28.11.05

Der Oberbürgermeister
I.A.



Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 10.12.2005 ortsförmlich bekanntgegeben worden.

Botrop, den 12.12.05

Der Oberbürgermeister
I.A.



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplanes

(§ 9 (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)

1,2 Geschossflächenzahl

0,4 Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze

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

Private Parkfläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünfläche

Sonstige Planzeichen

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

Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte zu Gunsten der Anlieger und Versorgungsgüter

II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONW)

SD Satteldach

45° Dachneigung

Finanzrichtung

Vorgarten

III. Bestandsangaben vom Januar 2004

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Nebengebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Eigentumsgrenze

Topographische Umrislinie

bottrop

Stadtplanungsamt 61

**Bebauungsplan Nr. 7.10/7
1. Änderung
Dauerkleingartenanlage
Johannestal**

Maßstab 1 : 250
Datum 28.07.2004

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss
- Pflanzenliste

Anlagen:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)
- 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. 406)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat

Stadtplanungsamt

aus
(Tischler)
Techn. Beigeordneter

W. C.
(Kleinheins)
Städt. Oberbürgerin

