Stadt Bottrop

Bebauungsplan 7.11/8

für den Bereich

Bottrop - Boy

" Neuordnung Hüls - Gelände "

Gemarkung Bottrop	Flur 31	Maßstab 1 : 1000

Der Bebauungsplan besteht aus :

Grundriss
Pflanzenlisten (3)
Abstandsliste Stand 1994

Anlage : Begründung
Kurzgutachten Sicherung/Sanierung von Altlasten

Rechtsgrundlagen :

- Baugesetzbuch(BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986(BGBl.I.S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Inv.-WOBaulG vom 22.4.1993(BGBl.I.S.466)
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl.I.S.2141)
- Baunutzungsverordnung(BauNVO) in der ab 27.01.1990 geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58)
- Landesbauordnung(BauONW) in der Fassung vom 7.3.1995 (GV NW S.218)
- BNatschG. §8a i.d.F. Artikel 5 Inv.-WOBaulG vom 22.04.1993(BGBl.I.S.466)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat — Techn. Beigeordneter
Stadtplanungsamt — Ltd. städt. Baudirektor

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.
Bottrop , den 20.06.1997
Der Oberbürgermeister
i.A.
Städt.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 sowie 14 -tägiger Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 15.07.96 bis 29.07.96 statt.
Bottrop , den 20.06.1997
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 07.05.96 beschlossen, für den Bereich " Neuordnung Hüls-Gelände " einen Bebauungsplan aufzustellen.
Bottrop , den 16.08.1996
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gem. §3 Abs.2 u. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 01.08.97 bis 01.09.97 öffentlich ausgelegen.
Bottrop , den 02.09.1997
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Die violette Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen vom Rat der Stadt am 09.12.97 beschlossen worden.
Bottrop , den 19.12.1997
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 09.12.97, durch den der Plan gemäß §10 BauGB und §86 BauONW als Satzung beschlossen worden ist.
Bottrop , den 19.12.1997
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gem. §10 BauGB am 19.09.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bottrop , den 21.09.1998
Der Oberbürgermeister
i.A.
Ltd. städt. Baudirektor

Zeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung (gemäß §5 (2) Nr.1, §9 (1) Nr.1 BauGB u. §§ 1-11 BauNVO)

- Wohnbauflächen — Allgemeine Wohngebiete — WA
- Gemischte Bauflächen — Mischgebiete — MI
- Gewerbliche Bauflächen — Gewerbegebiete — GE
- Sonderbauflächen — Sondergebiete — SO

Maß der baulichen Nutzung (gemäß §5 (2) Nr.1, §9 (1) Nr.1 BauGB u. § 16 BauNVO)

- Geschoßflächenzahl — (1,2)
- Geschoßfläche — GF 60.000m²
- Grundflächenzahl — 0,4
- Zahl der Vollgeschosse
  - als Höchstmaß — III
  - als Mindest- u. Höchstmaß — II - III
  - zwingend — (II)

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

- Offene Bauweise — o
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Hausgruppen zulässig
- Geschlossene Bauweise — g
- Baulinie
- Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (gemäß §9 (1) Nr.5 BauGB)

- Sozialen Zwecken dienende Gebäude u. Einrichtungen
- Feuerwehr — F

Verkehrsflächen (gemäß §9 (1) Nr.11 und (6) BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenbegrenzungslinie zugleich Baugrenze
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (gemäß §5 (2) Nr.4 und (4), §9 (1) Nr.12,14 und (6) BauGB)

- Elektrizität

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (gemäß §5 (2) Nr.4 und (4), §9 (1) Nr.13 und (6) BauGB)

- oberirdisch

Grünflächen (gemäß §5 (2) Nr.5 und (4), §9 (1) Nr.15 (6) BauGB)

- Parkanlage

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (gemäß §5 (2) Nr.8 und (4), §9 (1) Nr.17 u. (6) BauGB)

- Flächen für Aufschüttungen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß §5 (2) Nr.10 und (4), §9 (1) Nr.20 u.25 u. (6) BauGB)

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (gemäß §9 (1) Nr. 25a)
- (siehe textl. Festsetzungen Teil I , Nr. 6.1)

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-,Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (gemäß §9 (1) Nr.21 und (6) BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß §9 (5) Nr.3 und (6) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. §1 (4), §16 (5) BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gemäß §9 (7) BauGB)
- siehe textl.Festsetzungen Teil I, Nr.3.5 — A
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (gemäß §9 (1) Nr.4 und 22 BauGB)

II. Gestaltungsfestsetzungen (gemäß §86 BauONW)

- Dachformen: SD Satteldach, FD Flachdach, PD Pultdach
- Dachneigung — 45°
- Firstrichtung
- siehe textl.Festsetzungen Teil II, Nr.3

III. Kennzeichnungen u. zeichnerische Hinweise

- Stellplätze — St
- Spielplatz

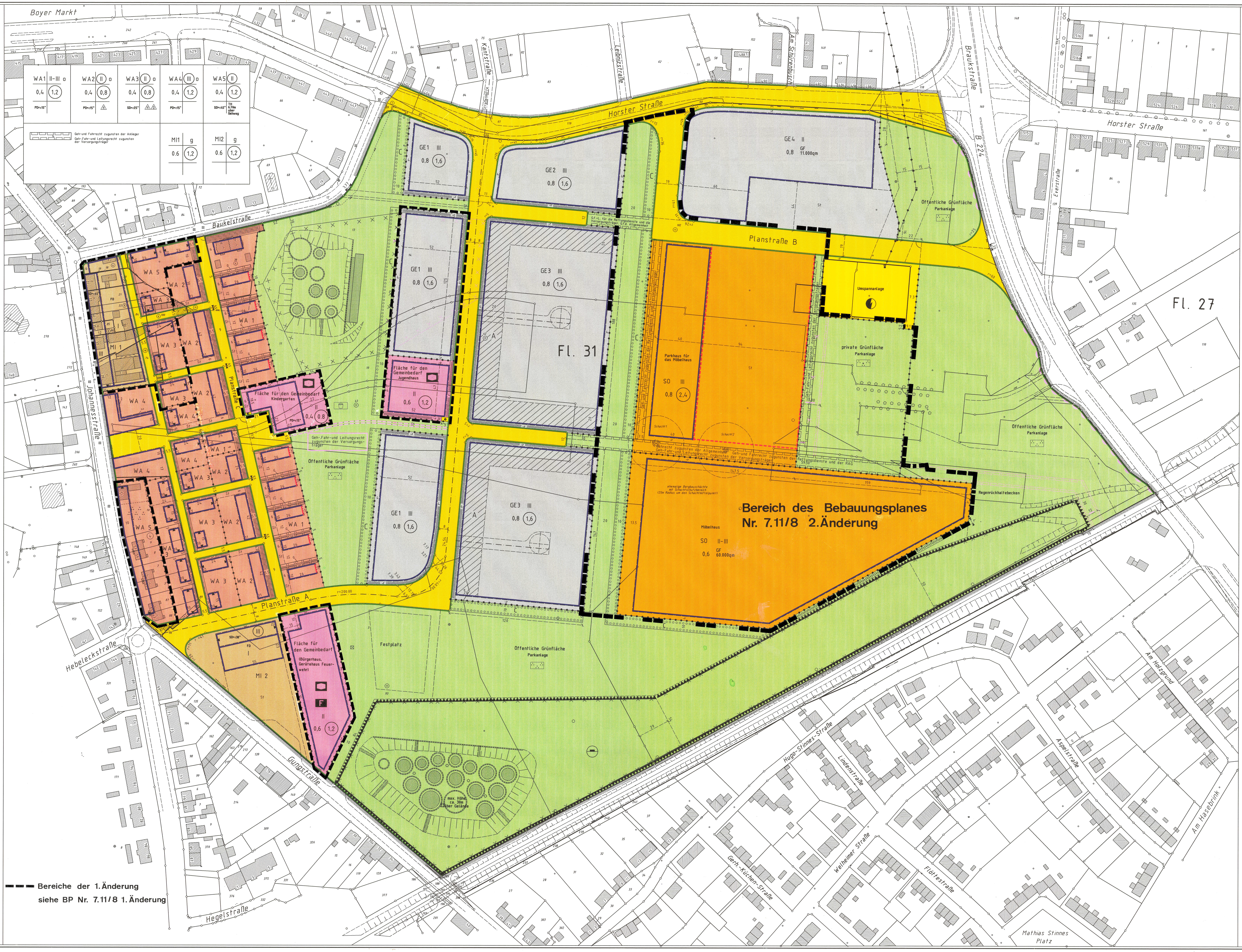
Mittelpunktskoordinaten ehem. Bergbauschächte (Netz77)
Schacht 1 : R= 2568085 H= 5711464
Schacht 2 : R= 2568148 H= 5711458

IV. Bestandsangaben vom März 1997

Bauliche Anlagen
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude oder Garagen

Grenzen
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Eigentumsgrenze
- Topographische Umrißlinie

Im übrigen ist der Entwurf der Zeichenvorschrift -Aut NRW- Stand: 01.06.1994 angewendet



I. Festsetzungen gem. §9 Abs.1 BauGB

1. Allgemeine Festsetzungen

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

2. Sondergebiet (Möbelhaus)

2.1 Das Sondergebiet gem. § 11 BauNVO wird mit folgender Zweckbestimmung festgesetzt: Einzelhandel mit Möbeln und Einrichtungsartikeln.

2.2 Im Sondergebiet ist nur der Einzelhandel mit nachfolgenden Waren und Produkten zulässig:
Einzelmöbel, Wohnraummöbel, Schlafzimmermöbel, Appartementmöbel, Polstermöbel, Kleinmöbel, Gartenmöbel, Stühle, Tische, Bänke, Matratzen, Jugendzimmer, Gästezimmer, Küchen, Teppiche und Heimtextilien Büromöbel
auf einer Verkaufsfläche von max. 2.500 qm Randsortimente, die in enger Verbindung zu den Hauptwarengruppen stehen.

2.3 Die Verkaufsfläche des Möbel- und Einrichtungshauses darf 35.000 qm nicht überschreiten. Innerhalb der Verkaufsfläche wird das zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortiment auf max. 2.500 qm begrenzt.

2.4 Innerhalb der Baugrenzen des Sondergebietes ist eine Fläche in der Größenordnung von max. 3.600 qm für den Bau eines Spitzenheizwerkes vorzusehen.

2.5 Außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze sind Kundenparkplätze unzulässig.

2.6 Die privaten Stellplatzflächen sind mit Kies-/Splittdecken oder Splittfugenpflaster zu befestigen.

2.7 Der ebenerdige Stellplatzbereich ist mit einem regelmäßigen, quadratische Raster von Baumpflanzungen (Abstand 9 x 9 m) zu versehen. Je drei angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein Laubbaum 1.-2. Ordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumschirme sollen sich aus klimaökologischen Gründen weitgehend über den Standflächen befinden.

2.8 Die Dachflächen sind zu einem Anteil von mindestens 60 % zu begrünen.

2.9 Zulässig ist die Errichtung von max. 3 Betriebswohnungen.

3. Gewerbegebiet

3.1 Im Gewerbegebiet 4 (GE 4) ist der Einzelhandel mit nachfolgenden Waren und Produkten allgemein zulässig:

Werkzeuge, Maschinen und Zubehör, Kleineisenwaren und Beschläge, Farben, Lacke, Leime, Tapeten, Holzplatten, Leisten, Kunststoffe, Bauelemente, Baumaterialien, Heizung, Sanitär, Innenausbau, Regal- und Möbelteile, Elektroinstallationsmaterialien, Elektromaterialien (ohne Wohnraumleuchten), Auto- und Zweiradzubehör, Werken, Basteln, Hobby, Teppichböden, Teppichfliesen sowie nichttextile Bodenbeläge, Kamine und Kaminöfen,
Bodenbearbeitungs- und verwandte Geräte, Schneidegeräte für Garten, Land- und Forstwirtschaft, Drahtgeflechte, Gewebe und Zubehör, Saaten- und Pflanzenschutzmittel sowie Schädlingsbekämpfungsmittel (ohne Haushaltsschädlingsbekämpfungsmittel), Einzelhandel mit Blumen und Pflanzen, Einzelhandel mit Saatgut, Samen, Zwiebeln, Knollen u.ä., Gartenmöbel.
Die Verkaufsfläche darf 8.000 qm nicht überschreiten.

3.2 In den Gewerbegebieten 1 und 3 ist der Einzelhandel mit Waren und Produkten nur in Zusammenhang mit produzierendem Gewerbe oder Handwerk (aber ohne Ladenhandwerk) zulässig. Die Verkaufsfläche darf je Betrieb 200 qm nicht überschreiten.

3.3 Im Gewerbegebiet 1, 2 und 4 (GE 1, GE 2, GE 4) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VII der Abstandsliste gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -VB1- 8001.7-(VNr. 4/94 vom 22.9.1994 (MBl. NW. Nr. 72 vom 24.11.1994, S. 1338) - Abstandsliste 1994 - nicht zulässig. Zulässig sind das Wohnen nicht wesentlich störende Betriebe im Sinne von §6 BauNVO. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI und VII, wenn die Emissionen der Betriebe soweit begrenzt sind oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

3.4 Im Gewerbegebiet 3 (GE 3) sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse I-VI der Abstandsliste gem. Rd.Erl. d. Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft -VB1.-8001.7-(VNr. 4/94) vom 22.9.1994 (MBl.NW. Nr. 72 vom 24.11.1994, S. 1338) - Abstandsliste 1994 - nicht zulässig.
Zulässig sind Betriebe der Abstandsklasse VII. Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse V und VI, wenn die Emissionen der Betriebe soweit begrenzt sind oder die Ableitbedingungen so gestaltet werden, daß schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden.

3.5 Büros, Geschäftsräume, Sozialräume u.ä. sind nur innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche (Kopfzone) zulässig.

3.6 Wohnungen sind in selbständigen Gebäuden nicht zulässig.

3.7 Entlang der Horster Straße sind lärmempfindlichen Nutzungen wie Schlafräume von Betriebswohnungen etc. zur schallabgewandten Seite hin zu orientieren.

3.8 Die privaten Stellplatzflächen sind mit Kies-/Splittdecken oder Splittfugenpflaster zu befestigen.

3.9 Je vier angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein Laubbaum 1.-2. Ordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 qm vorzusehen. Die Baumschirme sollen sich aus klimaökologischen Gründen weitgehend über den Standflächen befinden.

3.10 Im Gewerbegebiet 4 sind die Dachflächen zu einem Anteil von mindestens 60 % zu begrünen.

4. Allgemeines Wohngebiet

4.1 Gemäß §1 (5) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die in §4 (3) Nr. 2,3,4 und 5 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

4.2 Entlang der Johannesstraße sind lärmempfindliche Nutzungen wie Schlafräume zur schallabgewandten Seite hin zu orientieren.

4.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 3 sind Stellplätze außerhalb der gekennzeichneten Stellplatzflächen nur im Bauwich zulässig.

4.4 Die privaten Stellplatzflächen sind mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.

4.5 Entlang der Planstraße A sind die Schlafräume und Kinderzimmer zur schallabgewandten Seite hin anzuordnen. Die Fenster der Wohnräume, die auf der schallzugewandten Seite liegen, haben gem. VDI 2719 der Schallschutzklasse III zu entsprechen.

5. Mischgebiet

5.1 Gemäß §1 (5) BauNVO sind im Mischgebiet die in §6 (2) Nr. 4,6,7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

5.2 Die privaten Stellplatzflächen sind mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.

5.3 Je vier angefangene ebenerdige Stellplätze ist ein Laubbaum 1.-2. Ordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 4 qm vorzusehen. Die Baumschirme sollen sich aus klimaökologischen Gründen weitgehend über den Standflächen befinden.

6. Öffentliche Grünfläche

6.1 Die mit C gekennzeichneten Flächen sind gem. §9 (1) Nr. 25a BauGB mit einer Reihe aus Laubbäumen 1.-2. Ordnung zu bepflanzen, dabei wird eine Pflanzdichte von mindestens 1 Baum/20 m zugrundegelegt.

7. Straßenverkehrsflächen

7.1 Entlang der Planstraße A ist auf beiden Straßenseiten eine Reihe aus Laubbäumen 1.-2. Ordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von mindestens 1 Baum/20 m zugrundezulegen.

7.2 Entlang der Planstraße B ist auf der nördlichen Straßenseite eine Reihe aus Laubbäumen 1.-2. Ordnung fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist eine Pflanzdichte von mindestens 1 Baum/20 m zugrundezulegen.

II. Festsetzungen gemäß §9(4) BauGB in Verbindung mit §86(4) BauO NW

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 "Neuordnung Hüls-Gelände".

2. Dächer

Bei Dächern mit einer Neigung von 38° oder mehr darf die Gesamtlänge aller Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten 65 % der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Im Bereich des Spitzbodens sind in den Dachflächen stehende Fenster und Dacheinschnitte nicht zulässig.

3. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)

Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätze. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt 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.

4. Lagerplätze

Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, daß Lagerungen zum öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar werden.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten.

Hinweise

1. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW ist der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Westf. Museum für Archäologie, 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 drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Anträge auf Genehmigung zur Errichtung von Anlagen der Außenwerbung, die dazu geeignet sind, den Verkehrsteilnehmer auf der freien Strecke der B 224 anzusprechen, sind dem Westfälischen Straßenbauamt Bochum zur Zustimmung bzw. Genehmigung gem. §9 FStrG zu übersenden.