

I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Allgemeine Festsetzungen

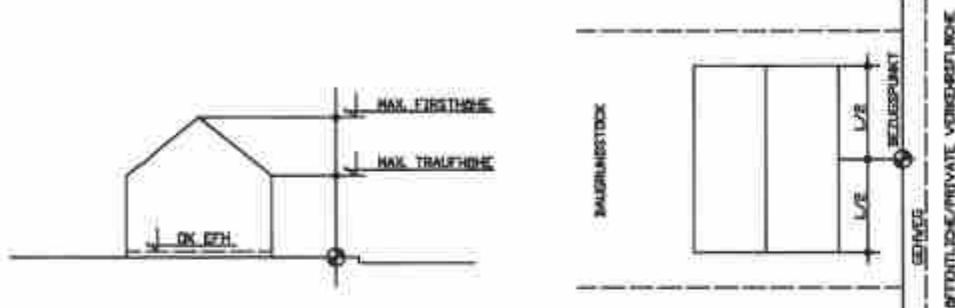
1.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauNVO. Stellplätze sind ausnahmsweise zulässig.

2. Allgemeines Wohngebiet

2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die in § 4 (3) BauNVO genannten Nutzungen unzulässig.

2.2 In den Wohngebieten WA 6 und WA 7 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Reihenhaus oder Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt.

2.3 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 Straßennachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt (siehe nachfolgende Skizze).



2.3.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf im WA 6 höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.

2.3.2 Die Höhe der Traufe darf im WA 6 höchstens 6,25 m betragen. Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

2.3.3 Die Höhe der Firste darf im WA 6 höchstens 10,15 m betragen. Nebendächer sind unterhalb des Hauptfirstes anzurorden, wobei der Höhenunterschied mindestens 1,20 m betragen muss.

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

2.4 Die privaten Stellplatzflächen sind mit Schotterterrassen oder Rasengittersteinen zu befestigen.

3. Mischgebiet

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

3.2 Die privaten Stellplatzflächen sind mit Schotterterrassen oder Rasengittersteinen zu befestigen.

4. Gewerbegebiet

4.1 Im Gewerbegebiet 1 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.

4.2 Im Gewerbegebiet 1 (GE 1) sind Betriebe und Anlagen der Abstands-kategorie I-VII der Abstandsliste gem. Rd.Erl. d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft - VB1-8001.7- (VNr. 4/94) vom 22.09.1994 (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 Abstands-kategorie 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.

4.3 Wohnungen sind in selbständigen Gebäuden nicht zulässig.

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

4.5 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 klimakologischen Gründen weitgehend über den Standflächen befinden. Ausgenommen sind Stellplätze in dem gem. § 9 (5) BauGB gekennzeichneten Bereich.

II. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauO NW

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7.11/8 "Neuordnung Hüls-Gelände" - 1. Änderung.

2. Baugruppen

Baulich zusammenhängende Einheiten von Doppelhäusern und Reihenhäusern (Hausgruppen) sind in Bezug auf Dachform und -neigung, Dachaufbauten, Fassadengestaltung und -materialien sowie Trauf- und Firsthöhen einheitlich auszuführen.

3. Dächer

Die Gesamtlänge aller Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten darf 65 % der Traufenlänge zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten. Im Bereich des Spitzbodens sind in den Dachflächen stehende Fenster und Dacheinschnitte nicht zulässig.

III. Hinweise

1. Umgang mit Bodendenkmälern

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. Umgang mit Bodenverunreinigungen

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

3. Umgang mit Kampfmitteln

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde bereits flächendeckend nach Kampfmitteln abgesucht. Alle bodeneingreifenden Maßnahmen sollten trotzdem mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Sicherheit und Ordnung der Stadt Bottrop zu verständigen.

4. Vorhandene Fernleitung

Vor Baubeginn auf dem Flurstück Gemarkung Bottrop, Flur 98, Flurstück 564 (Johannesstraße) ist zur Ermittlung des Status Quo der Fernleitung FI-118 Kontakt mit der Ruhr Oel GmbH, 45876 Gelsenkirchen aufzunehmen. Gegebenenfalls sind vor Baubeginn vorlaufende Arbeiten durchzuführen.

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen des Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

WA	Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
GE	Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

1,2	Geschossflächenzahl
0,6	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

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

Baugrenze	
offene Bauweise	
nur Doppelhäuser zulässig	
nur Hausgruppen zulässig	

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf	
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Jugendhotel	
Feuerwehr	

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

Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	

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

Flächen für Versorgungsanlagen - Elektrizität

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB)

öffentliche Grünflächen

Parkanlage

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen, (§ 9 (1) Nr. 21 und (6) BauGB)
hier: Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

III. Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) BauGB)
Hinweis: Eine bauliche Nutzung darf nur mit Zustimmung der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde erfolgen.

III. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONV)

SD	Satteldach
PD	Pultdach
45°	Dachneigung
Hauptfahrsrichtung	
Vorgärten (siehe textl. Festsetzung Teil II, Nr. 4)	

IV. Bestandsangaben (vom Mai 2004)

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Nebengebäude

Grenzen

Flurgrenze	
Flurstücksgrenze	
Topografische Umrisslinie	

bottrop

Stadtplanungsamt 61

Bebauungsplan Nr. 7.11/8
Neuordnung Hüls-Gelände
1. Änderung

Maßstab 1 : 1.000
Datum 04.08.2005

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss

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. 1399)

- BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 152), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1999 (BGBl. I S. 496)

- Planzeichenverordnung 1990 (PlanV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)

- Landesbauordnung (BauLNO) in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert am 04.05.2004 (GV NRW S. 239)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat Stadtplanungsamt

(Tischler)
Techn. Beigeordneter

(Kleinheins)
Städt. Oberbauingenieur

Die Übernahmefähigkeit der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Orthofotie werden als richtig besichtigt.

Bottrop, den 03.04.06
Der Oberbürgermeister

Städt. Obervermessungsamt

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 21.12.2004 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7.11/8 "Neuordnung Hüls-Gelände" zu ändern.

Bottrop, den 05.04.06
Der Bürgermeister

Städt. Bauamt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauplanung gem. § 3 (1) BauGB in Verbindung mit den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Pläne statt.

Bottrop, den 06.04.06
Der Bürgermeister

Städt. Bauamt

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 08.11.2005 bis einschließlich 09.12.2005 öffentlich ausgestellt.

Bottrop, den 06.04.06
Der Bürgermeister

Städt. Bauamt

Die vollzogene Änderung ist während der Prüfung der vorgelegten Anlagen vom Rat der Stadt am beschlossen worden.

Bottrop, den
Der Bürgermeister

Städt. Bauamt

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 04.04.2006, durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 05.04.06
Der Bürgermeister

Städt. Bauamt

Der Satzungsschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 22.04.2006 ersichtlich bekannt gemacht worden.

Bottrop, den 24.04.06
Der Bürgermeister

Städt. Bauamt