

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 7.12/6 "Heimannstraße"**

**I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**

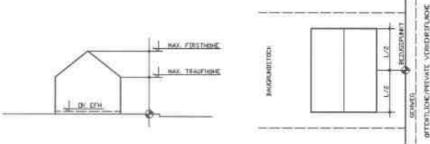
**1. Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen**

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgärten) sind Garagen und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 (2) BauGB sowie in den Mischgebieten Werbeanlagen bis zu einer Größe von 1 qm.

**2. Höhenlage der Gebäude**

Die nachfolgend aufgeführten zulässigen Höhen von Erdgeschossfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der zum Anbau bestimmten Verkehrsfläche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenecke aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt (siehe Skizze).

SKIZZE ZU PUNKT 2 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB



2.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

2.2 Die Höhe der Traufe darf höchstens betragen:

- bei zweigeschossiger Bauweise: 4,25 m
  - bei dreigeschossiger Bauweise: 9,20 m
- Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dach.

2.3 Die Höhe der Firste darf höchstens betragen:

- bei zweigeschossiger Bauweise: 10,25 m
  - bei dreigeschossiger Bauweise: 12,70 m
- Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mindestens 1,20 m betragen muss.

Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen können nur aus tiefbautechnischen Gründen zugelassen werden.

**3. Zulässige Nutzung im MI Gebiet**

Innerhalb der Mischgebiete sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise zulässig ist der Einzelhandel mit nicht-zentralelevanten oder nicht-nahrungsvorsorgungsrelevanten Sortimenten.

**4. Nicht überbaubare Flächen**

Bei Wohngebäuden ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,50 m zulässig.

**5. Baufläche Vorkehrungen gegen Immissionen**

- 5.1 Für die Wohngebäude in den mit "A" gekennzeichneten Flächen gilt: Gemäß Rd. Erl. des Ministers für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - müssen die Außenbauteile dem Lärmpegelbereich II entsprechen.
- 5.2 Für die Wohngebäude in den mit Schraffur gekennzeichneten Flächen gilt: Gemäß Rd. Erl. des Ministers für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - müssen die Außenbauteile dem Lärmpegelbereich IV entsprechen.

**6. Pflanzgebote**

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

**7. Erschließungs- und Stellplatzflächen**

Für die Erschließungs- und Stellplatzflächen sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden.

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

**1. Räumlicher Geltungsbereich**

Die Gestaltvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7.12/6 "Heimannstraße"

**2. Dächer**

2.1 Die im Plan angegebenen Dachformen sowie die Hauptfischrichtungen sind grundsätzlich einzuhalten. Abweichungen von der Dachform sind bei Einhaltung der angegebenen Hauptfischrichtung sowie der festgesetzten Trauf- und Firsthöhen ausnahmsweise zulässig.

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

2.3 Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 38° sind Dampel bis 0,60 m Höhe (gemessen von der OK Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des lingsseitigen Außenmauerwerks mit der OK Dach) zulässig.

2.4 Eine Über- bzw. Unterschreitung der festgesetzten Dachneigung um maximal 3° ist ausnahmsweise zulässig.

**3. 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 Garagen oder Stellplätzen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden. Innerhalb der vorgemerkten Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m (gemessen von der Gebäudevorderseite) zulässig.

**4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen die Traufhöhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten. Anlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.

**III. Hinweise**

**1. Bodendenkmäler**

Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde 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 Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

**2. Bodenhygiene**

Werden bei Bauarbeiten Boden- und Grundwasserbeeinträchtigungen und/oder geruchlose Aufwühlstellen festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop einzuschalten sowie das Staatliche Umweltamt Herford zu informieren. Die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop entscheidet über das weitere Vorgehen.

**3. Kampfmittelentwarnung**

Vorhandene Luftbilder lassen für den Planbereich Kampfmittelbeeinträchtigung erkennen. Die systematische Absuche des Baugrundstückes ist vor Beginn jeglicher Neubaumaßnahme erforderlich.

**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)
- MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- 1,2 Geschossflächenzahl
- 0,4 Grundflächenzahl
- II Zeit der Vollgeschosse ein Höchstmaß
- III Zeit der Vollgeschosse zuliegend

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

- O Offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen auch gegenüber verkehrslosen Bauweisen
- Fuß- und Radweg

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gevißern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

- zu erhaltender Baum

Sonstige Pflanzzeichen

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugärten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugartens (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 BauNVO)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Welle laut Festsetzung Teil Nr. 3.1
- Welle laut Festsetzung Teil Nr. 3.2

**II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauO NW)**

- SD Satteldach
- FD Flachdach
- 38° Dachneigung
- Finanzierung
- Welle laut Festsetzung Teil Nr. 3

**III. Bestandsangaben vom März 1998**

Bauliche Anlagen

- Wohngebäude
- Heilungsgebäude

Grenzen

- Flur-/Grenzlinie
- Flur-/Katastralgrenze
- Eigentumsgrenze
- Topographische Umrisse



Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt.

Bottrop, den 30.01.2001

Der Oberbürgermeister

*[Signature]*  
Städt. Vermessungs- und Katasteramt

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 05.11.1991 beschlossen, für den Bereich zwischen der Straße im Gewerbepark, der Heimannstraße, der nördlichen Grenze des Grundstückes Heimannstraße 35 sowie deren Verlängerungen nach Westen und der Eisenbahnlinie Oberhausen/Hamm einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bottrop, den 15.10.2001

Der Oberbürgermeister

*[Signature]*  
STADT BOTTROP

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 14.08.1992 bis zum 20.08.1992 statt.

Bottrop, den 03.10.2001

Der Oberbürgermeister

*[Signature]*  
STADT BOTTROP  
Lfd. städt. Baudirektor

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.03.2001 bis einschließlich 23.04.2001 öffentlich ausgelegt.

Bottrop, den 03.10.2001

Der Oberbürgermeister

*[Signature]*  
STADT BOTTROP  
Lfd. städt. Baudirektor

Die vorliegende Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Anregungen vom Rat der Stadt am beschlossen worden.

Bottrop, den

Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 14.03.2001 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 16.10.2001

Der Oberbürgermeister

*[Signature]*  
STADT BOTTROP

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 24.03.2001 ortsbüch bekannt gemacht worden.

Bottrop, den 03.10.2001

Der Oberbürgermeister

*[Signature]*  
STADT BOTTROP  
Lfd. städt. Baudirektor

**STADT BOTTROP**  
**Bebauungsplan Nr. 7.12/6**  
**Heimannstraße**

Maßstab: 1 : 1.000

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss
- Pflanzenliste zur Begrünung naturnaher Gärten (Raigeber Nr. 3)

Anlage:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 16.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 286)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat

*[Signature]*  
Techn. Beigeordnete

Stadtplanungsamt

*[Signature]*  
Lfd. städt. Baudirektor