



- ### I. Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 u.2 BauGB
- Unzulässigkeit von Garagen Stellplätzen und Nebenanlagen.**  
In den nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme derjenigen nach §14 Abs. 2 BauGB unzulässig. Stellplätze sind nur ausnahmsweise zulässig.
  - Die nachfolgenden Höhen von Gebäuden, Gebäudeteilen, Erdgeschoßfußböden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen.**  
Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der zum Ausbau bestimmten Verkehrsfläche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenecke aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäude gegenüberliegt (siehe Skizze).
  - 2.1 Höhenlage der Gebäude mit der Festsetzung II SD DN = 45°**  
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens betragen 0,50m
  - 2.1.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe**  
Die Höhe der Traufe darf höchstens betragen 4,25m
  - 2.1.2 Traufhöhe**  
Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen 10,25m
  - 2.1.3 Firsthöhe**  
Die Höhenlage der Gebäude mit der Festsetzung II PD DN = 15°
  - 2.2 Höhenlage der Gebäude mit der Festsetzung II PD DN = 15°**  
Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf höchstens betragen 0,50m
  - 2.2.1 Erdgeschoßfußbodenhöhe**  
Die Höhe der Traufe darf höchstens betragen 7,50m
  - 2.2.2 Traufhöhe**  
Die Höhe des Firstes darf höchstens betragen 10,25m
  - 2.2.3 Firsthöhe**  
Ausnahmen von den v.g. Höhen können aus tiefbau-technischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden.
- ### 3. Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen
- Die mit EA 1 im Maßnahmenplan gekennzeichneten Flächen sind zur Kompensation von Eingriffsfolgen als einschürige Grünflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 8a BNatSchG Nr.15 "Anlage von naturnahen Wiesen und Krautsäumen" anzuwenden.
  - Auf der mit BD 53 im Maßnahmenplan bezeichneten Fläche ist zur Kompensation von Eingriffsfolgen eine Baum- und Strauchhecke mit einheimischen standortgerechten Gehölzen zu erweitern und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen Nr.12 der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzbeiträgen nach § 8a BNatSchG und der Pflichtenliste (Anlage einer Baum- und Strauchhecke) anzuwenden.
  - 40% der WA - Fläche ist gärtnerisch zu gestalten. 20% von dieser Gartenfläche ist mit einheimischen standort-typischen Pflanzen (Bäume, Sträucher, Kräuter, Gräser) gemäß Pflanzenliste "Naturnahe Gärten" zu begrünen. Davon ist die Hälfte aus dauerhaften Strukturen anzulegen (z. B. Einzelbäume oder Hecken)
  - 10% der aufgeführten Maßnahmen dienen dem Ausgleich dem Ausgleich des durch öffentliche Verkehrsfläche verursachten Eingriffs.  
90% der Ausgleichs-/ Minimierungsmaßnahmen sind gem. § 8a BNatSchG dem geplanten allgemeinen Wohngebiet zugeordnet.
  - Versiegelungsbeschränkungen**  
Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Dabei sind Fußgängerbereiche mit in Sand verlegtem möglichst breitfugigem Pflaster- und Plattenbelag anzulegen.  
Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasser-durchlässigem Material wie Rasenpflaster/breitfugigem Pflaster anzulegen.
- ### 3.5 Verriegelungsbeschränkungen
- Fuß- und Radwege sind in wasserdurchlässigen Belägen anzulegen. Dabei sind Fußgängerbereiche mit in Sand verlegtem möglichst breitfugigem Pflaster- und Plattenbelag anzulegen.  
Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasser-durchlässigem Material wie Rasenpflaster/breitfugigem Pflaster anzulegen.
- ### Zeichnerische Hinweise
- Mögliche Standorte von Garagen an / zwischen Gebäuden und Stellplätzen im Straßenraum.
- Zufahrt
- ### II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauONW (Gestaltungsvorschriften)
- Räumlicher Geltungsbereich**  
Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 70
  - Dächer**  
Abweichend von der Festsetzung PD = Pultdach können untergeordnete Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Flachdach errichtet werden.  
Nebenrisse sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied min. 1,20m betragen muß
  - Dachaufbauten/- einschnitte**  
Dachaufbauten sind nur in den Gebieten mit der Festsetzung SD = 45° zulässig.  
Hierbei darf die Gesamtlänge 65% der Traufhöhe der dazugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.  
Im Bereich der Spitzböden sind in den Dachflächen stehende Fenster und Dachschnitte nicht zulässig
  - Nichtüberbaubare Grundstücksflächen**  
Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten.  
Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen / Stellplätzen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen genutzt werden.  
Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Abgrabungen nur ausnahmsweise und Lichtschiebe nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig
- ### Hinweise:
- Das anfallende Abwasser kann durch Anschluß an bestehende bzw. neu zu verlegende Kanalisation durch den gemeinschaftlichen Vorfluter Emscher abgeführt und in dem vorhandenen Klärwerk Emscherreinigung gereinigt werden.  
Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.  
Ggf. muß durch geeignete Rückhalteeinrichtungen die Zulaufmenge in die Kanalisation auf 5l/s x ha begrenzt werden.  
Die Kanäle für Schmutzwasser und für das begrenzte Überlaufwasser können an die bestehende Mischwasserkanalisation in der Kaplan - Xanten - und der Burgringstraße angeschlossen werden. Für Fußwege und Parkplätze ist durchlässiges Material zu verwenden. Quellen, Bachläufe und Gräben von Freiflächen dürfen nicht an die Kanalisation angeschlossen werden.
  - Der Baugrund kann durch Torflinsen beeinträchtigt sein.
  - Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem 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 Entdeckungstafel mindestens 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.
  - Bei den Maßnahmen nach I Nr.3 sind die Vorschriften über Grenzabstände gem. Nachbarrechtsgesetz zu beachten.
- Skizze zu Pkt. 2 der textl. Festsetzungen nach § 9 Abs. 4 BauGB
- 

**Stadt Bottrop**

**Bebauungsplan Nr. 70**

Bottrop - Kirchhellen

"Kaplan - Xanten - Straße"

Blatt: Flur 74, Maßstab 1:500

Grundriß

Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriß
- Maßnahmenplan für Ausgleichsmaßnahmen
- Pflanzenliste zur Anlage einer Baum- u. Strauchhecke
- Pflanzenliste zur Begrünung naturnaher Gärten
- Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen
- Begründung

**ZEICHENERKLÄRUNG**

Bestandsangaben vom Februar 1996

- Flurgrenzen
- Flurstücksgrenzen
- Eigentumsgrenzen
- Topograph. Umrislinien
- vorhandene Gebäude
- ifd. Nr. im Eigentümerverzeichnis

Nachrichtliche Übernahmen

Für die städtebauliche Planung

Bauzeitsatz

Stadtplanungsamt

Der Bebauungsplan besteht aus:

Grundriß

Maßnahmenplan für Ausgleichsmaßnahmen

Pflanzenliste zur Anlage einer Baum- u. Strauchhecke

Pflanzenliste zur Begrünung naturnaher Gärten

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Begründung

Techn. Beigeordneter

Stadt Baudirektor

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

Art und Maß der baulichen Nutzung

Wohnbaufläche

WA allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse

II Als Höchstgrenze festgesetzt

0,4 Grundflächenzahl

1,2 Geschossflächenzahl

Begrenzungslinien

- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs.7 BauGB (§ 110 Bundesberggesetz)

Kennzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt bergbaulichen Einwirkungen 199 Abs. 5 Nr. 2 BauGB. Besondere Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich § 9 Abs.7 BauGB (§ 110 Bundesberggesetz).

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gem. § 111 BauGB i. V. mit den vom Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 16-tägigen Planunterlagen in der Zeit

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.1991 beschlossen, für den Bereich "Kaplan-Xanten-Straße" einen Bebauungsplan zu erlassen.

Der Bebauungsplanentwurf hat in seiner ersten Fassung mit zugehöriger Begründung in der Zeit vom 07.01.97 bis 07.02.97 öffentlich ausgestellt und zur Einholung von Anregungen und Bedenken im Rat der Stadt den Planentwurf ein- und ausgestellt und diesen für die erneute Aufstellung genehmigt.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 9 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.01.97 bis 07.02.97 öffentlich ausgestellt und zur Einholung von Anregungen und Bedenken im Rat der Stadt am 13.05.1997 durch den Rat der Stadt am 13.05.1997 beschlossen worden.

Die vielfache Änderung ist während der Prüfung der vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen von Rat der Stadt am 13.05.1997 durch den Rat der Stadt am 13.05.1997 beschlossen worden.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 13.05.1997, durch den der Plan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW als Satzung beschlossen wurde.

Der Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 BauGB i. V. mit § 216f BauGB - Maßnahmen - am 25.09.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Satzungsbeschluß vom 25.09.1997 ist durch den Rat der Stadt am 25.09.1997 beschlossen worden.

Der Oberbürgermeister

Der Baudirektor

**Art und Maß der baulichen Nutzung**

Wohnbaufläche

WA allgemeines Wohngebiet

Zahl der Vollgeschosse

II Als Höchstgrenze festgesetzt

0,4 Grundflächenzahl

1,2 Geschossflächenzahl

Begrenzungslinien

- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Males der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs.7 BauGB (§ 110 Bundesberggesetz)

Kennzeichnung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes unterliegt bergbaulichen Einwirkungen 199 Abs. 5 Nr. 2 BauGB. Besondere Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich § 9 Abs.7 BauGB (§ 110 Bundesberggesetz).

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

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gem. § 111 BauGB i. V. mit den vom Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 16-tägigen Planunterlagen in der Zeit

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.12.1991 beschlossen, für den Bereich "Kaplan-Xanten-Straße" einen Bebauungsplan zu erlassen.

Der Bebauungsplanentwurf hat in seiner ersten Fassung mit zugehöriger Begründung in der Zeit vom 07.01.97 bis 07.02.97 öffentlich ausgestellt und zur Einholung von Anregungen und Bedenken im Rat der Stadt den Planentwurf ein- und ausgestellt und diesen für die erneute Aufstellung genehmigt.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 9 Abs. 2 u. 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.01.97 bis 07.02.97 öffentlich ausgestellt und zur Einholung von Anregungen und Bedenken im Rat der Stadt am 13.05.1997 durch den Rat der Stadt am 13.05.1997 beschlossen worden.

Die vielfache Änderung ist während der Prüfung der vorgeschriebenen Bedenken und Anregungen von Rat der Stadt am 13.05.1997 durch den Rat der Stadt am 13.05.1997 beschlossen worden.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 13.05.1997, durch den der Plan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauONW als Satzung beschlossen wurde.

Der Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 BauGB i. V. mit § 216f BauGB - Maßnahmen - am 25.09.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Satzungsbeschluß vom 25.09.1997 ist durch den Rat der Stadt am 25.09.1997 beschlossen worden.

Der Oberbürgermeister

Der Baudirektor

**Bauweise**

gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB u. §§ 22 u. 23 BauNVO

o offene Bauweise

Fläche für Landwirtschaft und Wald: gemäß § 9 Abs.1 Nr. 18 BauGB

Wald

**Erschließungs-, Versorgungs- und Verkehrsflächen** gemäß § 9 Abs.1 BauGB

- Straßenverkehrsfläche Nr.11
- Öffentliche Grünfläche Nr.15
- Parkanlage
- Fußweg / Radweg

**Sonstige Festsetzungen** gemäß § 9 Abs.1 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr.25a
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Nr.25b
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft Nr.26
- zu erhaltende Bäume Nr.25c

Der Oberbürgermeister

Der Baudirektor

**Festsetzungen des Bebauungsplanes**

gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauONW

- DN 45° Dachneigung
- SD Satteldach
- PD Pultdach
- Firstrichtung

siehe textl. Teil II Nr.4

**Sonstige Festsetzungen**

Umgrenzung von Gesamtentwässerung des Denkmalschutz unterliegen.

Der Oberbürgermeister

Der Baudirektor

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 01.12.1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Inv.-WBauBG vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- BauNVO vom 23.11.1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Inv.-WBauBG vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Bundes-Naturschutzgesetz (BNatSchG) vom 12.03.1987 (BGBl. I S.889) zuletzt geändert durch Artikel 5 des Inv.-WBauBG vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
- Planzonenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58)
- Landesbauordnung (BauONW) vom 07.03.1995 (GV NW S.218)

Der Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gemäß § 12 BauGB i. V. mit § 216f BauGB - Maßnahmen - am 25.09.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der Satzungsbeschluß vom 25.09.1997 ist durch den Rat der Stadt am 25.09.1997 beschlossen worden.

Der Oberbürgermeister

Der Baudirektor

**Städtebauliche Planung**

Der Bebauungsplan besteht aus:

Grundriß

Maßnahmenplan für Ausgleichsmaßnahmen

Pflanzenliste zur Anlage einer Baum- u. Strauchhecke

Pflanzenliste zur Begrünung naturnaher Gärten

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Begründung

Techn. Beigeordneter

Stadt Baudirektor

Der Oberbürgermeister

Der Baudirektor