

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 78 "Westlich Von-Galen-Straße" - 1. Änderung

I. Festsetzungen gemäß § 9 (1) und (2) BauGB

1. Unzulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Garagen und Nebenanlagen - mit Ausnahme derjenigen nach § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig. Stellplätze aus wasserundurchlässigem Material sind ausnahmsweise zulässig.

2. Unzulässige Nutzungen in den WA-Gebieten

Gemäß § 1 Abs. (6) BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3. 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 aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt (s. Skizze). Bei den Bauformen, die nicht einer Verkehrsfläche gegenüberliegen ist der Bezugspunkt im Plan zeichnerisch festgesetzt worden.

3.1 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.

3.2 Die Höhe der Traufe darf höchstens betragen:
- bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von 45°: 4,35 m
- bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von 38°: 6,75 m.
Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

3.3 Die Höhe der Firste darf höchstens betragen:
- bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von 45°: 10,35 m
- bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von 38°: 11,45 m.
Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muss.

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

4. Überbaubare Grundstücksfläche

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

5. Maßnahmen zur Erhaltung und zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.1 Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 4 Stellplätzen ein großkröniger Baum (Pflanzenliste Straßenbäume) von mindestens 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist im Bereich der Baumscheibe eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzusehen. Die Kronen haben sich aus klimatologischen Gründen über den Stellflächen zu befinden.

5.2 Bodenverlegete, ganzzellig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen, Weshöfen u.ä. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherheit der tatsächlichen Nutzungsmittel unvermeidlich ist. Gehwege sowie Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserundurchlässigem Material (wie Rasenplaster, breittönigem Plaster o.ä.) anzulegen.

5.3 Erschließungswege und andere versiegelte Flächen sind nur in einem untergeordneten Umfang bis max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.4 Verkehrswege besonderer Zweckbestimmung, wie z.B. Fußwege sind in wasserundurchlässigen Belägen anzulegen.

5.5 Kfz-Stellplätze geringer Nutzung sind mit Schottersteinen oder Rasengittersteinen zu befestigen.

5.6 Die mit AEF gekennzeichneten öffentlichen und privaten Grünflächen sind zur Kompensation von Eingriffen als Streubäume als freiwachsender Strauchhecke auszubilden und dauerhaft zu erhalten. Hierzu sind die beigefügte Auswahlliste (Obstbäume, Sträucher) sowie die Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, Nr. 1.2 und Nr. 1.4 der Satzung zur Erhebung von Kostenersatzungsbeiträgen nach § 1 BauGB zu beachten.

5.7 40 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen standorttypischen Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Kräuter, Gräser / Pflanzenliste "Naturnahe Gärten") zu begrünen. Hierbei sind pro Garten mindestens 1 Obstbaumhochstamm (Pflanzenliste Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3. Nebengiebel

Bei allen Gebäuden sind Nebengiebel zulässig, wobei die Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Gebäudebreite (ohne Dachüberstand) - bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die einzelne Gebäudebreite auf dem jeweiligen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf. Die Dachneigung des Nebengiebels ist der Hauptdachneigung anzugleichen.

4. Drempe

Bei Gebäuden mit einer Dachneigung von 38° sind Drempe (gemessen von O.K. Rohbaudecke bis zum Scheitelpunkt der Außenseite des lagerseitigen Außenmauerwerks mit der O.K. der Dachhaut) bis zu 0,60 m Höhe, mit einer Dachneigung von 45° bis zu 1,0 m Höhe zulässig.

5. Äußere Gestaltung der Doppelhäuser und Hausgruppen

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

6. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unverleget anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Innerhalb der vorgegebenen Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.

III. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. (5) BauGB

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten im Zuge der Planung zwecks notwendig werdender Anpassung- und Sicherungsmaßnahmen mit der Ruhrkohle Bergbau AG, 44620 Herne Kontakt aufzunehmen.

IV. Hinweise

1. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archaischen Bodenfunden zu rechnen. Gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband - West. 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 Entdeckungstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

2. Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserunreinigungen 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.

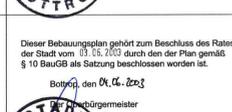
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt.

Botrop, den 04.06.2003
Der Oberbürgermeister
I.A.
gez.:
Städt. Vermessungsdirektor



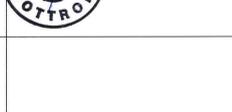
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem von Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit von

Botrop, den 04.06.2003
Der Oberbürgermeister
I.A.
gez.:
Städt. Baudirektor



Die vorletzte Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Anregungen vom Rat der Stadt am

Botrop, den 04.06.2003
Der Oberbürgermeister
I.A.
gez.:
Städt. Baudirektor



Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 04.06.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.



Zeichenerklärung

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 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)

○ Offene Bauweise

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Bauweise

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

Strassenverkehrsflächen

Stufenabgrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F/R • Fuß- und Radweg

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

T Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (hier: Toiletanten)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen

Parkanlage

AEF Ausgleichs- und Ersatzfläche (siehe textl. Festsetzung Teil I, Nr. 5.6)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

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

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

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger und der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

zeichnerischer Hinweis, z.B. vorgeschlagene Flurstücksgrenze, Garage, Stellplatz

gleiche Breite von Doppelhaushälften oder benachbarten Gebäuden

Bezugspunkt (siehe textl. Festsetzung Teil I Nr. 3)

II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauNVO)

SD Satteldach

38° Dachneigung

Firetschtung

siehe textl. Festsetzung Teil II Nr. 6

III. Bestandsangaben

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Nebengebäude

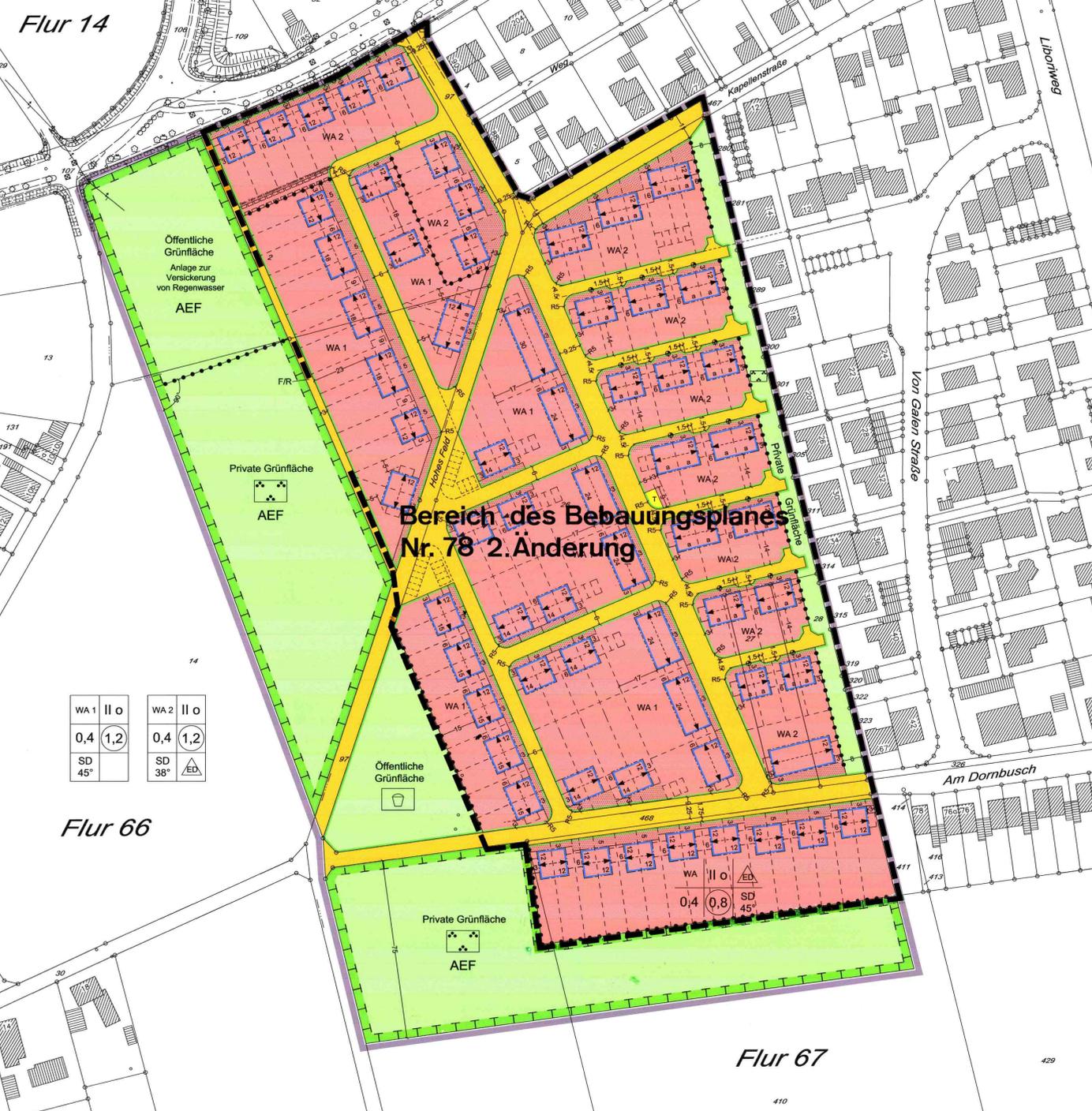
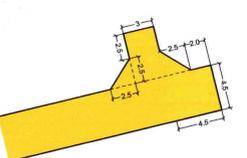
Grenzen

Flurstücksgrenze

Eigentumsgrenze

Topographische Umrisse

Nebenzeichnung: Bemalung der Wendeanlagen



STADT BOTTROP
Bebauungsplan Nr. 78
Westlich Von-Galen-Straße
- 1. Änderung -

Maßstab: 1 : 1000

- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Grundriss
 - Pflanzenliste
- Anlage:
- Begründung
- Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. 06. 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 7 Abs. 4 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1850)
 - 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 Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
 - Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)
 - Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat
Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt
Lfd. städt. Baudirektor