

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 78 2. Änderung "Westlich Von-Galen-Straße"

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

1. Garagen und Nebenanlagen
1.1 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.

1.2 Zulässigkeit von Garagen
 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (außer Vorgärten; vgl. Plandarstellung) sind gemäß § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO Garagen und Stellplätze nur in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Garagen sind in Flächen außerhalb der definierten Fläche nicht zulässig.

2. Unzulässige Nutzungen in den WA-Gebieten
 Gemäß § 1 Abs. (6) BauNVO sind in § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen ausnahmsweise nicht zulässig.

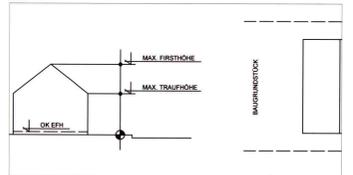
3. Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile
 Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Kanaldeckeloberkante bzw. der erreichte Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßennachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt (s. h. Skizze).

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

3.2 Die Höhe der Traufe darf bei zweigeschossiger Bauweise maximal 6,75 m höchstens betragen.
 Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.

3.3 Die Höhe der Firste darf bei zwei zweigeschossiger Bauweise höchstens 11,45 m betragen.
 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 tiefbaurechtlichen Gründen oder Zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden.



4. Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Gebäuden

In den Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte auf eine Wohneinheit beschränkt. In Einzelhäusern ist eine zusätzliche Einliegerwohnung ausnahmsweise zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 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.

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

6.1 Auf öffentlichen und privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 4 Stellplätzen ein großkroniger Baum (Pflanzliste 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 klimaökologischen Gründen über den Stellflächen zu befinden.

6.2 Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitende Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für Befestigung vor Wegen, Zufahrten, Plätzen, Werkhöfen u.ä. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherheit der tatsächlichen Nutzungsinnenräume unvermeidlich ist. Gehwege sowie Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserundurchlässigem Material (wie Rasenpflaster, breittreutigem Pflaster o.ä.) anzulegen.

6.3 Erschließungsweg und andere versiegelnde Flächen sind nur in einem untergeordneten Umfang bis max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.4 Kfz-Stellplätze geringer Nutzung sind mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.

6.5 40 % der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen standorttypischen Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Kräuter, Gräser / Pflanzliste "Naturnahe Gärten") zu begrünen. Hierbei sind pro Garten mindestens 1 Obstbaumhochstamm (Pflanzliste Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

II. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauONW

1. Räumlicher Geltungsbereich
 Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 78 "Westlich Von-Galen-Straße" - 2. Änderung

2. Dachgauben/Dachaufbauten
 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten 65 % der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) - bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die jeweilige Gebäudebreite auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten darf. Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens Dachgauben und Dachanschnitte nicht zulässig.

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 anzuehlichen.

4. 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.

5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen
 Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unverseigelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen und Stellplätzen. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.

6. Dachneigung
 Die Dachneigung kann in WA 1, WA 2 und WA 3 ausnahmsweise um maximal drei Grad überschritten oder unterschritten werden.

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

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten im Zuge der Planung bei 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 - Westf. Amt für Bodendenkmalpflege Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgebietliche Bodenfunde, archaische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsorte 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 genuehliche 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. Das Bebauungsplangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone „Holterhausen/Üthmannskamp“. Entsprechend der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Verwendung auslaugbarer Materialien in dem hier vorliegenden Bebauungsplangebiet nicht zugelassen.

4. Im gesamten Plangebiet besteht II. Kampfmittelräumdienst Verdacht auf Kriegslastfallen. Hier darf deshalb zur Ermittlung der Sickerfähigkeit nur die Doppelping-Methode und nicht die Rammmethode angewendet werden.

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

Botrop, den 02/10/09
 Der Oberbürgermeister
 Stadt, Bauressort

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.03.2009 bis einschließlich 24.04.2009 öffentlich ausgelegen.

Botrop, den 02/10/09
 Der Oberbürgermeister
 Stadt, Bauressort

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 24.04.2007 beschlossen, für den Bereich westlich der Von-Galen Straße den Bebauungsplan zu ändern.

Botrop, den 02/10/09
 Der Oberbürgermeister
 Stadt, Bauressort

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 24.09.2009 durch den der Plan mit seinen Änderungen nach der Ortstafel gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Botrop, den 02/10/09
 Der Oberbürgermeister
 Stadt, Bauressort

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung bei der Bebauungsplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand in der Zeit vom bis zum

Botrop, den 02/10/09
 Der Oberbürgermeister
 Stadt, Bauressort

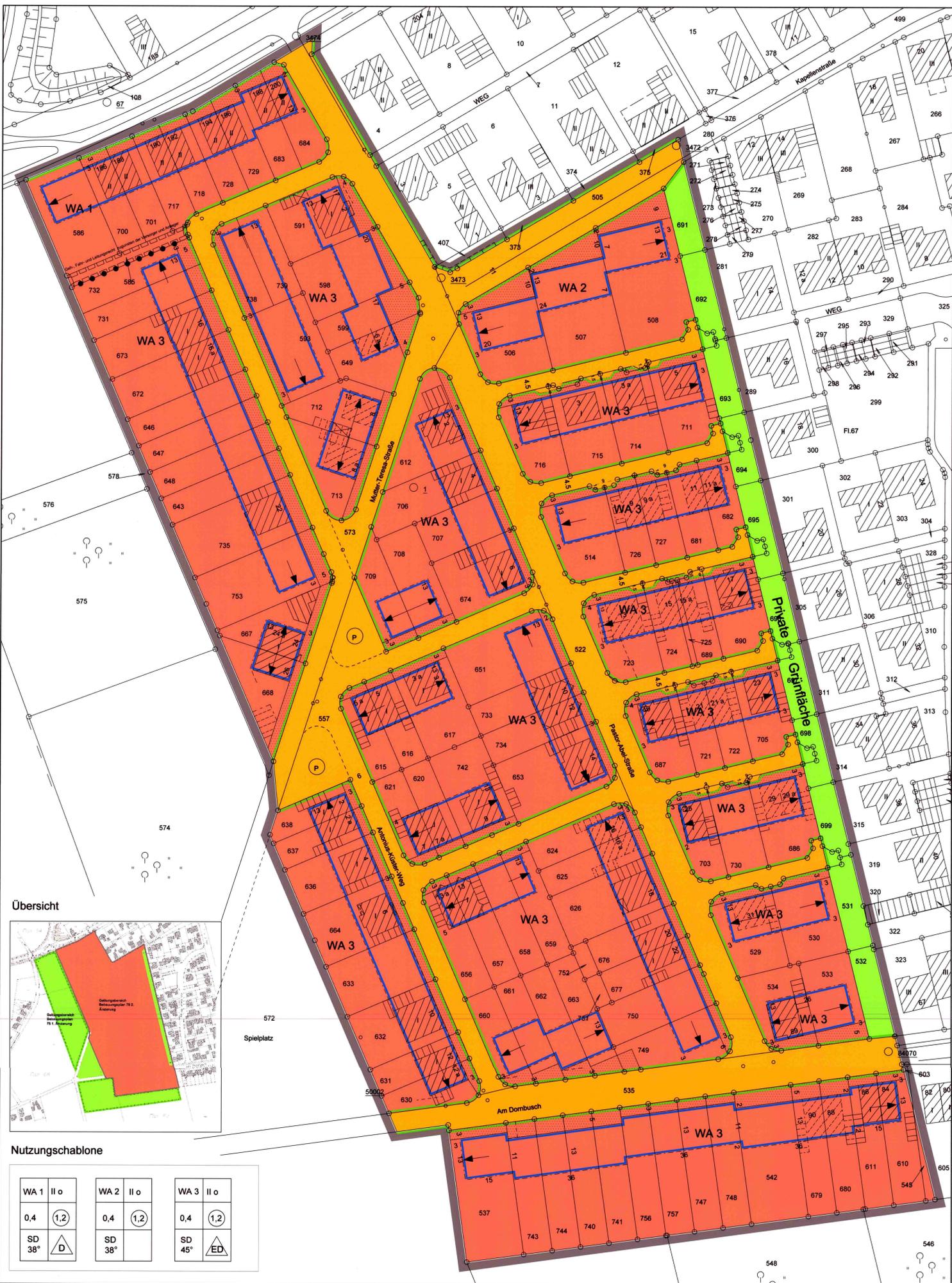
Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsprache in den Plan und die Begründung sind am 02/10/09 öffentlich bekannt gemacht worden.

Botrop, den 02/10/09
 Der Oberbürgermeister
 Stadt, Bauressort

6.3 Erschließungsweg und andere versiegelnde Flächen sind nur in einem untergeordneten Umfang bis max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

6.4 Kfz-Stellplätze geringer Nutzung sind mit Schotterrasen oder Rasengittersteinen zu befestigen.

6.5 40 % der nicht-überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen standorttypischen Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Kräuter, Gräser / Pflanzliste "Naturnahe Gärten") zu begrünen. Hierbei sind pro Garten mindestens 1 Obstbaumhochstamm (Pflanzliste Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.



Übersicht



Nutzungsabklare

WA 1	II o	WA 2	II o	WA 3	III o
0,4	(1,2)	0,4	(1,2)	0,4	(1,2)
SD	(D)	SD	(D)	SD	(ED)
38°		38°		45°	

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)
- 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, Bauformen, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
O Offene Bauweise
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
- Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Strassenverkehrsflächen
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Art (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
private Grünflächen
- Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 10 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 1 BauGB)
Geb., Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsleiter und der Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONW)

- SD** Satteldach
38° Dachneigung
+ Firrichtung
schraffiert Festsetzung Teil II Nr. 5

III. Bestandsangaben (Kataster Stand 2009)

- Bauliche Anlagen
Wohngebäude
Nebengebäude
- Grenzen
Flurgenz
Flurstücksgrenze
Eigentumsgrenze
Topographische Unrasse

Stadtplanungsamt 61

botrop

Bebauungsplan Nr. 78 2. Änderung

Maßstab 1 : 500
 Datum 08.05.2009

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss
- Begründung

Anlagen:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 496)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.12.2006 (GV NRW S. 615)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat
 (Tischler)
 Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt
 (Kleinheins)
 Stadt, Bauressort