

Textlicher Teil zum Bebauungsplan Nr. 84

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

1.0 Höhenlage der Gebäude

Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe des jeweiligen Baugrundstücks.

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Die Höhe der Traufe darf höchstens betragen:

Bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von $DN = 45^\circ < 4,30$ m

Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenflächen von Außenwand und Dach.

Die Höhe der Firste darf höchstens betragen:

bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von $DN = 45^\circ < 10,35$ m

Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muss.

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

2.0 Überbaubare Grundstücksflächen

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

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

Gehwege sowie Stellplätze und Stellplatzzufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind in wasserdurchlässigem Material wie Rasenpflaster, breittufigem Pflaster o. ä. anzulegen.

4.0 Bauliche Vorkehrungen gegen Immissionen

Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen muss an der mit „C“ bezeichneten Wohnbebauung dem Lärmpegelbereich III gemäß Rd.Erl. des Ministers für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 (Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 77 vom 26.10.1990) entsprechen.

5.0 Anzahl der Wohnungen

Innerhalb des festgesetzten Gebäudes ist nur 1 Wohnung zulässig. Eine zusätzliche Einliegerwohnung bis max. 50 qm kann ausnahmsweise zugelassen werden.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 Abs. 4 BauO NW

1.0 Räumlicher Gestaltungsbereich

Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 84.

2.0 Nebengiebel

Bei der festgesetzten Bebauung sind Nebengiebel zulässig, wobei die Gesamtlänge 50% der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten darf. Die Dachneigung des Nebengiebels ist der Hauptdachneigung anzugleichen.

3.0 Dachgauben/ Dachaufbauten

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten, einschließlich der unter Pkt. 2.0 genannten Nebengiebel, 65 % der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten darf.

Im Bereich des Spitzbodens sind Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

III. Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 BauGB

Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBerg G) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

Zeichenerklärung

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

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie §§ 1-11 und § 16 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

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

O Nur offene Bauweise zulässig

Baugrenze

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

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

II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONW)

SD Satteldach
45° Dachneigung

↔ Firechtigung

III. Bestandsangaben vom 14.11.2002

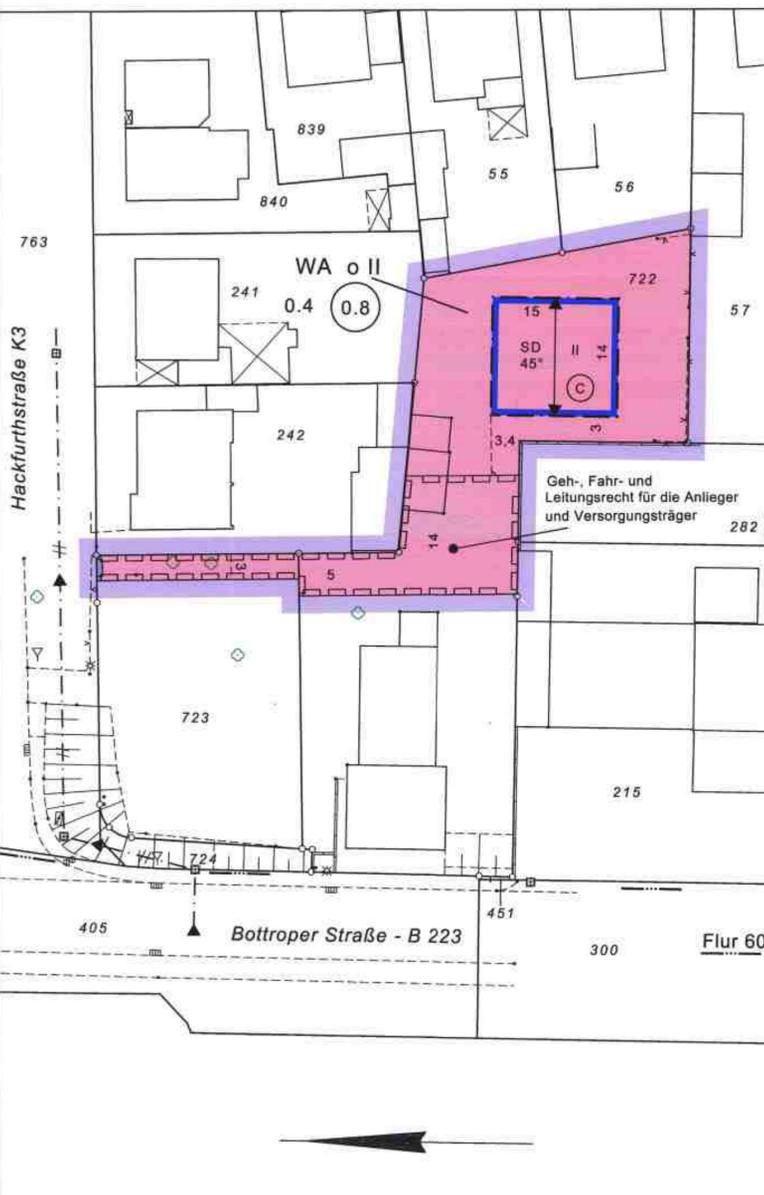
Grenzen

Flurgrenze

Topographische Umrisslinie

Flurstücksgrenze

Eigentumsgrenze



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

Botrop, den 27.05.2004

OBVI Petra Ernst
Vermessungsbüro
Klaus Rürup & Petra Ernst
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 08.04.2003 beschlossen, für die Flurstücke 722 und 733 in der Flur 74 der Gemarkung Kirchhellen südlich der Hackfurthstraße einen Bebauungsplan aufzustellen.

Botrop, den 04.01.2005

Der Oberbürgermeister
STADT BOTROP

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit den vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 24.04.2003 bis zum 15.05.2003 statt.

Botrop, den 04.01.2005

Der Oberbürgermeister
STADT BOTROP

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 23.08.2004 bis einschließlich 23.09.2004 öffentlich ausgelegen.

Botrop, den 04.01.2005

Der Oberbürgermeister
STADT BOTROP

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

Botrop, den _____

Der Oberbürgermeister
i.A.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 21.12.2004 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Botrop, den 04.01.2005

Der Oberbürgermeister
STADT BOTROP

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 24.12.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Botrop, den 04.01.2005

Der Oberbürgermeister
STADT BOTROP

Dipl.-Ing. Klaus Rürup



Dipl.-Ing. Petra Ernst

architekturbüro
Dipl. Ing. Norbert Ryvola

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

Droste-Hülshoff-Straße 8 • 46236 Bottrop
Tel.: 02041/ 18 83 0 • Fax.: 02041/ 18 83 16

Klaus.Ruerup@t-online.de // Petra_Ernst@t-online.de

Fries Kamp 2
46244 Bottrop

Tel.: 02045 / 4046- 0
Fax.: 02045 / 4046-46
N_Ryvola@t-online.de

Bebauungsplan Nr. 84

Vorhaben- und Erschließungsplan

Hackfurthstraße

Blatt Gemarkung: Kirchhellen
Flur: 74
Maßstab: 1: 500

Grundriß

Der Bebauungsplan besteht aus: Grundriß

Anlage: Begründung

Rechtsgrundlagen:
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141, 1988 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850)
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)
BauO NW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert am 22.07.2003 (GV NRW S. 434)