

Textliche Festsetzungen

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

1. Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile

Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschoßfußboden, Traufe und First des Altenpflegeheimes und der Altenwohnungen, werden über dem Bezugspunkt gemessen. Der Bezugspunkt befindet sich auf der Gartenstraße in Höhe der Durchfahrt.

1.1 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens des Altenpflegeheimes darf höchstens 0,40 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens der Altenwohnungen darf höchstens auf Höhe des Bezugspunktes liegen.

1.2 Die Höhe der Attika der Flachdächer darf höchstens 10,0 m über dem Bezugspunkt liegen.

1.3 Die Höhe der Hauptgesimse der Pultdächer darf höchstens 10,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

1.4 Die Höhe der Firste der Pultdächer darf bei einer max. Dachneigung von 15° höchstens 12,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

2. Überbaubare Grundstücksfläche

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

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

3.1 Die Flachdächer des Altenzentrums sind aus Klimaökologischen Gründen und zum Zweck der Regenwasserrückhaltung zu begrünen.

3.2 Die im „grünordnerischen Fachbeitrag“ beschriebenen Maßnahmen für das Altenzentrum sind durchzuführen.

4. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers

Zur teilweisen Versickerung des auf den befestigten Flächen anfallenden Niederschlagswassers ist im Bereich der anfallenden Stellplatzanlage eine Fläche von ca. 250 m² zur Anlage einer Rigolenversickerung vorzusehen.

II Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (4) BauONW

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des vorhabensbezogenen Bebauungsplans Nr. 85 „Altenzentrum Gartenstraße“

2. Äußere Gestaltung des Altenheimes und der Altenwohnungen

Die Pultdächer sind entweder mit einer Eindeckung aus Metallblechbahnen oder Dachziegeln zu versehen. Die Außenwandflächen sind mit Stein (Klinker/ Naturstein), Holz, Metall oder Putz zu verkleiden. Die Gestaltung des Altenheimes und der Altenwohnungen sind in Bezug auf die Art, die Farbgebung und die Oberflächenstruktur abzustimmen.

III Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB

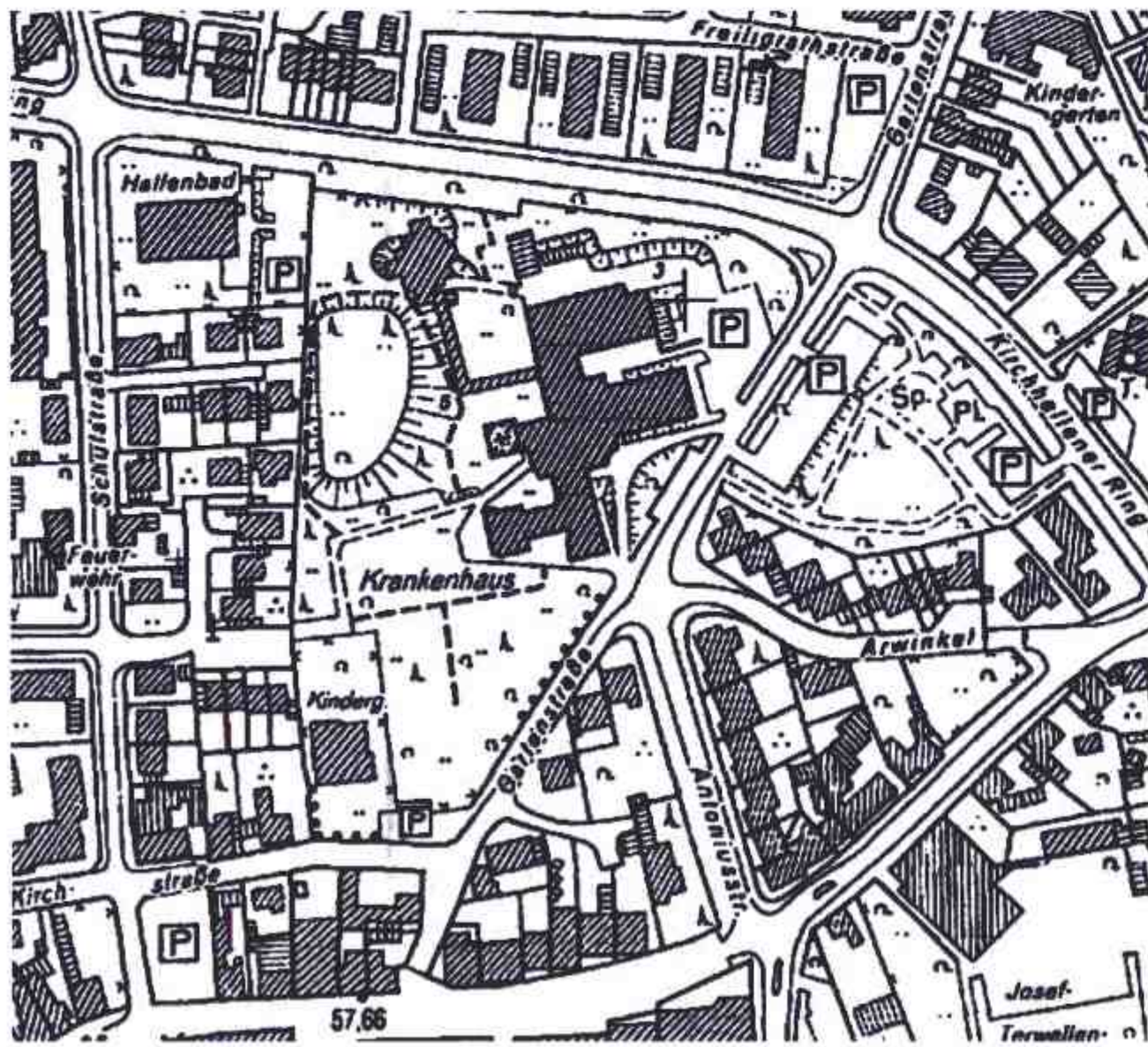
Der Planbereich hat bergbaulichen Einwirkungen unterliegen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der Deutschen Steinhohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

IV. Hinweise

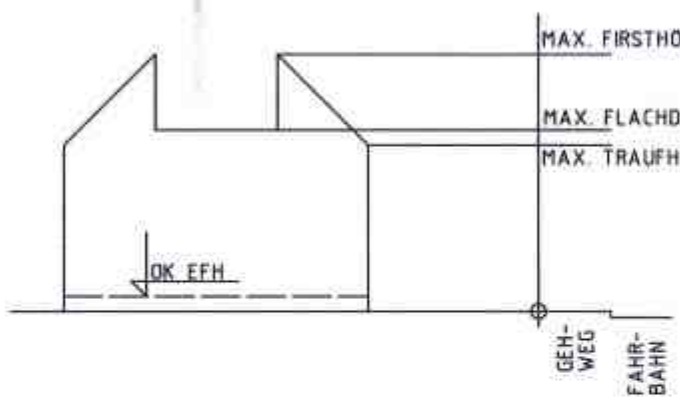
1. Gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband – West. Amt für Bodendenkmalpflege Münster- die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mindestens 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.

3. Kampfmittelhinweis
Die vorhandenen Luftbilder lassen keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmiteleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche des Geländes ist daher nicht erforderlich. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen sollte jedoch trotzdem mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst über den Fachbereich Sicherheit und Ordnung (FB 30/3) zu verständigen.



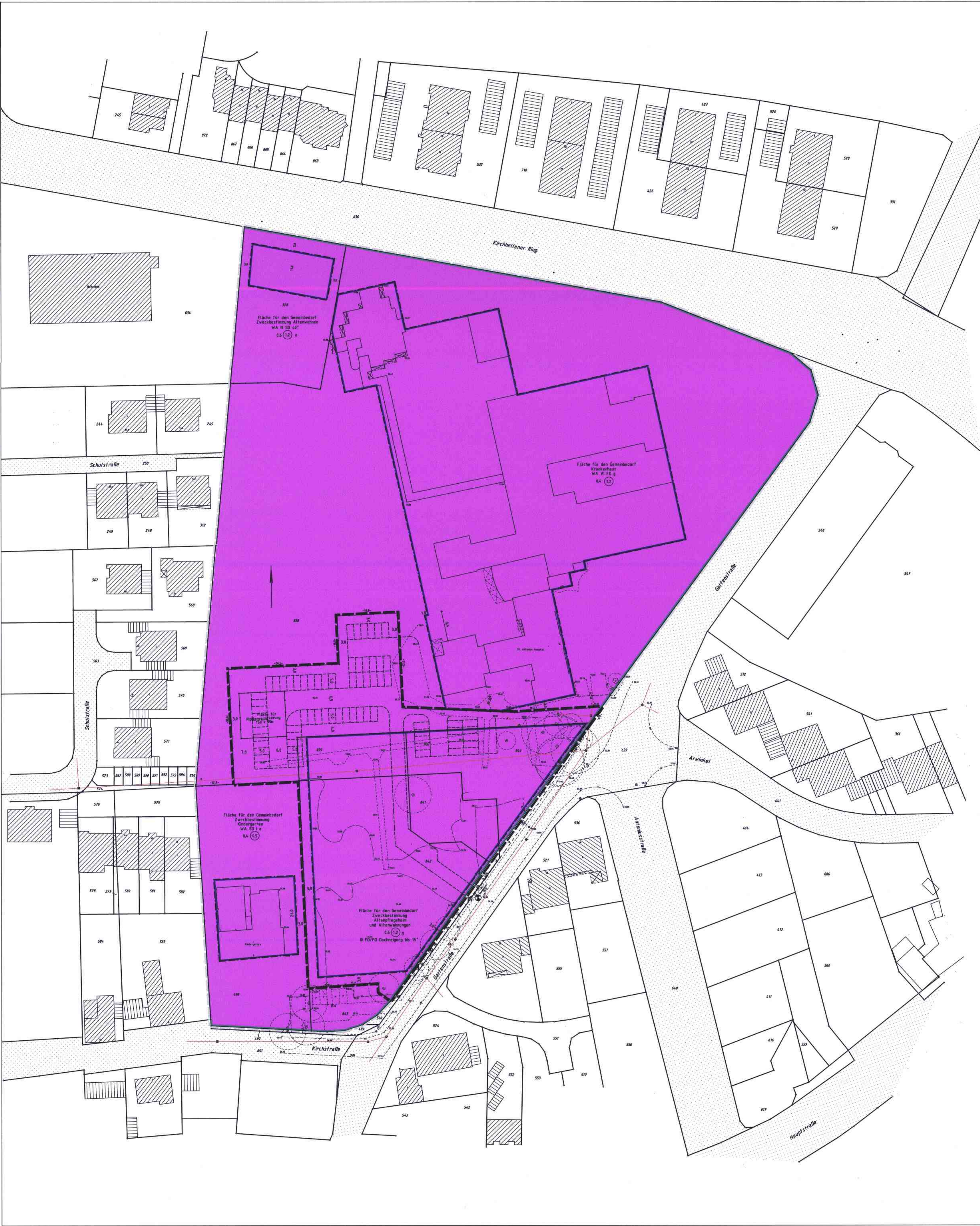
SKIZZE ZU PUNKT 1 DER TEXTL. FESTSETZUNGEN NACH § 9 (1) BauGB



GRUNDSTÜCKSGRENZE

GEHWEG

FAHRBAHN



ZEICHENERKLÄRUNG

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

Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf

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

1,2 Geschößflächenzahl
0,6 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONW)

SD Satteldach
PD Pultdach
FD Flachdach
40° Dachneigung
F Firstrichtung

III. Bestandsangaben STAND: Februar 2003

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Topograph. Umriffenlinien
Nutzungsgrenze
vorhandene Gebäude
Zaun
Hecke
Kanal mit Schachtdeckel

Bebauungsplan Nr. 85

VEP. Altenzentrum Gartenstraße

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriß
- grünordnerischer Fachbeitrag

Anlagen:

- Begründung

Stadt Bottrop
Gemarkung Kirchellen

Flur 62

Maßstab 1:500

Stand 10.2005

Blatt

1

