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)

0,8 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

o — Offene Bauweise

Baugrenze

E — nur Einzelhäuser zulässig

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Sonstige Planzeichen

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

Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

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

II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONW)

SD — Satteldach

45° — Dachneigung

Firstrichtung

siehe textl. Festsetzung Teil I Nr. 1 und Teil II Nr. 4

III. Zeichnerische Hinweise

Hinweis zur Lage von Garagen und Stellplätzen

vorgeschlagene Flurstücksgrenze

IV. Bestandsangaben vom Februar 2003

Bauliche Anlagen

Wohngebäude

Nebengebäude

Grenzen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Eigentumsgrenze

Topographische Umrisslinie

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

Bottrop, den

Der Oberbürgermeister
i.A.

Städt. Vermessungsdirektor

Stadt Bottrop 6 Katasteramt

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 19.12.2002 beschlossen, für den Bereich " An der Sandgrube - West " einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bottrop, den 10.02.2004

Der Oberbürgermeister
i.A.

STADT Bottrop 61

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 30.01.2003 bis zum 13.02.2003 statt.

Bottrop, den 6.02.2004

Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. städt. Baudirektor

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 27.10.2003 bis einschließlich 27.11.2003 öffentlich ausgelegen.

Bottrop, den 6.02.2004

Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. städt. Baudirektor

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

Bottrop, den

Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 03.02.2004 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 10.02.2004

Der Oberbürgermeister
i.A.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 7.02.2004 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 11.02.2004

Der Oberbürgermeister
i.A.

Ltd. städt. Baudirektor

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 86 "An der Sandgrube-West"

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

1. Unzulässigkeit von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen

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

2. Unzulässige Nutzungen in den WA-Gebieten

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

3. Anzahl der Wohnungen

Pro Gebäude ist nur eine Wohnung zulässig. Eine zusätzliche Einliegerwohnung bis max. 50 m² Grundfläche ist ausnahmsweise zulässig.

4. Höhenlage der Gebäude und Gebäudetelle

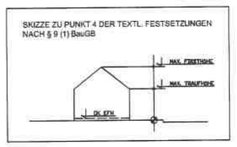
Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschoßfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Kanaldeckeloberkante bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.

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

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

4.3 Die Höhe der Firste darf höchstens betragen:
- bei zweigeschossiger Bauweise und einer Dachneigung von DN = 45° : 9,40 m

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



5. 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.

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

6.1 Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitende Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten u.ä. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherheit der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist (max. 20 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche). Zufahrten,Gehwege sowie Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (wie Rasenpflaster, breitfugigem Pflaster o.ä.) anzulegen.

6.2 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 Obstbaum (Pflanzenliste Obstbäume) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

1. Räumlicher Geltungsbereich

Die gestalterischen Vorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr.86 "An der Sandgrube-West"

2. Dachgauben/Dachaufbauten

Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten 65 % der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten darf. Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

3. Nebengiebel

Bei allen Gebäuden sind Nebengiebel zulässig, wobei die Gesamtlänge 50 % der zugehörigen Gebäudebreite (ohne Dachüberstand) nicht überschreiten darf. Die Dachneigung des Nebengiebels ist der Hauptdachneigung anzugleichen. Nebengiebel müssen mindestens 1m unterhalb des Hauptgiebels liegen.

4. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind unversiegelt 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 vorgenannten 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

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Auf Grund möglicher bergbaulicher Einwirkungen ist der Bauherr gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff BBergG), Kontakt mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne, aufzunehmen.

IV. Hinweise

1. Der zum Ausgleich des Eingriffs verbleibende Restausgleich ist außerhalb des Bebauungsplanes auf der angrenzenden Friedhofserweiterungsfläche durch freiwachsende Baum- und Strauchhecken zu realisieren. Art und Umfang der Maßnahme sind dem Ökologischen Fachbeitrag (ÖFB) zu entnehmen.

2. Auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche ist in früheren Jahren Formsand abgebaut worden. Das aufgefüllte Material hat eine Mächtigkeit von ca. 4,5m bis ca. 8,0m. Nach den Ergebnissen der Bohrsondierungen ist die Auffüllung nicht verdichtet, der Lastabtrag kann u.a. mittels Bodenplatte auf einem Bodenpolster (zusätzliche Untersuchungen wie z.B. leichte Rammsondierungen erforderlich) erfolgen.

3. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen 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 (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 mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen 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.

5. Im Hinblick auf mögliche Kampfmitteleinwirkungen sind ggf.erforderliche Ramm-/Bohrarbeiten zur Baugrubensicherung / Gründung als besonders gefährdet anzusehen und sollten deshalb unbedingt rechtzeitig im Planungsstadium zur Sicherheitsüberprüfung über den Fachbereich Recht und Ordnung der Stadt Bottrop angemeldet werden. Die Durchführung aller sonstigen bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

STADT BOTTROP

Bebauungsplan Nr. 86
An der Sandgrube-West

Maßstab: 1 : 500

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss
- Pflanzenliste

Anlage:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. 08. 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl 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)

- Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat

Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt

Ltd. städt. Baudirektor