

Textliche Festsetzungen

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

1. Unzulässige Nutzungen in den allgemeinen Wohngebieten

Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie störende Handwerksbetriebe.

Ausnahme zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Die in §§ 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen
sind gemäß § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise nicht zulässig und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Höhe baulicher und sonstiger Anlagen / Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile

2.1 Grundlage für die Bemessung der zulässigen Höhen baulicher und sonstiger Anlagen sind absolute Bezugshöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN).

2.2 Die absolute Bezugshöhe liegt im WA1 und im WA3 bei 59,0 m über NHN. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf dort höchstens 0,5 m über dieser Bezugshöhe liegen. Bei Gebäuden mit Satteldach und einer Dachneigung von 40° bis 45° darf die Traufhöhe höchstens 4,50 m über der Bezugshöhe liegen und die Firsthöhe maximal 11,50 m. Bei Gebäuden mit Flachdach oder mit Satteldach und einer Dachneigung von ≤ 10° darf die Gebäudehöhe maximal 7,50 m über der Bezugshöhe liegen.

2.3 Die absolute Bezugshöhe liegt im WA2 und im WA4 bei 60,0 m über NHN. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf dort höchstens 0,5 m über dieser Bezugshöhe liegen. Bei Gebäuden mit Satteldach und einer Dachneigung von 40° bis 45° darf die Traufhöhe höchstens 4,50 m über der Bezugshöhe liegen und die Firsthöhe maximal 11,50 m. Bei Gebäuden mit Flachdach oder mit Satteldach und einer Dachneigung von ≤ 10° darf die Gebäudehöhe maximal 7,50 m über der Bezugshöhe liegen.

2.4 Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand und der Oberkante der Dachtraufe.

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

2.6 Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können aus tiefbautechnischen Gründen oder um eine einheitliche Firstlinie zu erreichen zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist gem. §23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist lediglich durch nicht überdeckte Terrassen um maximal 3,00 m zulässig.

4. Höchstzulässige Zahl der der Wohnungen in Wohngebäuden

Im gesamten Plangebiet ist die Anzahl der Wohnungen je Einzelhaus auf höchstens eine Wohnung beschränkt. Einliegerwohnungen sind unzulässig.

5. Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen

5.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude zulässig. Andere Nebenanlagen - wie Gartenhäuser oder Abstellräume - sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5.2 Auf den durch Schraffur markierten Flächen ist die Errichtung von Nebenanlagen unzulässig, weil dort Sichtdreiecke an Straßenmündungen freigehalten werden müssen. Bepflanzungen dürfen dort eine maximale Wuchshöhe von 0,80 m nicht überschreiten.

6. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern zur Herstellung des Straßenbaukörpers

Stützfundamente, die zum Setzen von Randsteinen zur Abgrenzung zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und privaten Grundstücksflächen erforderlich werden, sind auf den privaten Grundstücksflächen bis zu einer Breite von 0,2 m zu dulden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Artenschutz

7.1 Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan außerhalb des Plangebietes auf dem östlichen Teil des Flurstücks 493 in Flur 67 der Gemarkung Kirchhellen (im Bereich der Straße Hohes Feld) eine Obstwiese mit Hecke anzulegen.

Die Obstbäume sind in einem Abstand von 11 x 11 m in Reihen anzupflanzen. Für die Einsaat der Grünlandfläche ist eine Saatgutmischung für Streuobstwiesen mit hohem Kräuterteil und Herkunftsnahe zu verwenden. Die einflussreiche Hecke entlang der westlichen Grenze sowie parallel zum Grünen Weg ist vorwiegend aus niedrigwüchsigen Straucharten, wie z. B. Rosen, anzulegen. Gruppen höherwüchsiger Gehölze, beispielsweise Weißdorn, werden eingestreut. Die Hecke ist dreireihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m (versetzt) anzupflanzen. Die Strauchgehölze sind dabei in Gruppen zu 3-8 Stück je Art zu setzen. Folgende Arten dürfen verwendet werden: Weißdorn (Crataegus monogyna), Blutrotter Hartrieel (Cornus sanguinea), Schwarze Johannisbeere (Ribes nigrum), Schlehe (Prunus spinosa), Hundrose (Rosa canina), Kriechende Rose (Rosa arvensis) oder Heckenrose (Rosa corymbifera).

7.2 Zur Kompensation der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zum Bebauungsplan außerhalb des Plangebietes auf den Flurstücken 232 und 234 in Flur 68 der Gemarkung Kirchhellen (im Bereich Küsters Garten) eine Obstwiese anzulegen. Die Obstbäume sind in einem Abstand von 11 x 11 m in Reihen anzupflanzen. Für die Einsaat der Grünlandfläche ist eine Saatgutmischung für Streuobstwiesen mit hohem Kräuterteil und Herkunftsnahe zu verwenden.

7.3 Die unter den Punkten 7.1 und 7.2 genannten Kompensationsmaßnahmen sind zu 76,3 % den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten und zu 23,7 % den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.

7.4 Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden zum Schutz der Zwergfledermaus folgende Maßnahmen festgesetzt:

- An den Gebäuden östlich der Planstraße A und an den Gebäuden südlich der Planstraße B ist je Gebäude ein Ersatzquartier durch Anbringen von Einbaustein- oder Fledermaus-Fassadenquartiere zu schaffen. Es sind Ganzjahresquartiere mit Spezialisolierung zu verwenden, so dass sie auch zur Überwinterung dienen können.
- Die im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünfläche vorhandenen Eichen sind zu erhalten und durch das Anbringen von insgesamt 3 Fledermauskästen aufzuwerten.
- Die Abbrucharbeiten der Gebäude Am Kuhberg 7 sind so zu terminieren, dass Tötungen und Verletzungen von Zwergfledermäusen im Sommerquartier vermieden werden. Abgebrochen werden kann im Zeitraum von Anfang November bis Ende Februar. Zeitnah vor den Abrissarbeiten muss eine Nachkontrolle der abzureißenden Baustrukturen in Bezug auf Fledermause erfolgen.

7.5 Aus artenschutzrechtlichen Gründen werden zum Schutz des Steinkauzes folgende Maßnahmen festgesetzt:

- Die im Bereich des östlichen Teils des Flurstücks 493 in Flur 67 der Gemarkung Kirchhellen als Ausgleichsmaßnahme für Eingriffe in Natur und Landschaft anzulegende Obstwiese mit Hecke (siehe oben) soll als Ersatzhabitat dienen. Als Ersatzbrutmöglichkeit ist am östlichen Rand der Streuobstwiese ein Schuppen / Stall zu errichten. Er soll eine Grundfläche von etwa 3 bis 4 m x 6 m und eine Höhe von ca. 4 bis 5 m haben. Es ist eine Ausführung als offener Stall (Unterstand) oder geschlossener Schuppen denkbar. Besonderer Wert ist auf einen Zwischenboden zu legen (Zugänglichkeit über eine Bodenklappe oder seitliche Luke), der als Brutmöglichkeit für Steinkauz und evtl. Schilflerleide dienen kann. Im Giebelbereich ist eine entsprechende Einflugöffnung (Mindestgröße 12 x 15 cm) anzuordnen. Unter der Dachtraufe ist eine Steinkauz-Nist-röhre anzubringen.
- Innerhalb der Streuobstwiese ist ein Stein-Holzhaufen als Rufwarte, Versteckmöglichkeit und Ausweichbrutplatz für den Steinkauz anzulegen. Er ist so auf-zuschichten, dass eine Höhe von mindestens 2 m erreicht wird und genügend Hohlräume und Versteckplätze entstehen.
- Diese Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen.

- Im Bereich des Flurstücks 577, Flur 67 der Gemarkung Kirchhellen (Versiekerungsmulde im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 78) sind an den dort vorhandenen Bäumen zwei Nistlöcher für den Steinkauz anzubringen.
- Als weitere Nahrungshabitate sind temporär zwei Flächen mit extensivem Dauergrünland anzulegen: 0,55 ha im nördlichen Teil des Flurstücks 35 in Flur 66 der Gemarkung Kirchhellen und 0,30 ha im westlichen Teil des Flurstücks 493 in Flur 67 der Gemarkung Kirchhellen. Zur Einsaat ist eine Saatgutmischung für Extensivgrünland mit höherem Kräuterteil und Herkunftsnahe zu verwenden. Diese Maßnahmen sind als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen und bis zur Realisierung der für diese Flächen im Flächennutzungsplan formulierten Ziele zu erhalten (Natur auf Zeit).
- Im Bereich der bestehenden und im Bebauungsplan Nr. 78 festgesetzten Ausgleichsfläche östlich des Plangebietes (Flurstücke 536, 546, 548, 549, 574, 575 und 576 in Flur 67 der Gemarkung Kirchhellen) sind ist drei Stein-Holzhaufen als Rufwarten, Versteckmöglichkeiten und Ausweichbrutplätze für den Steinkauz anzulegen. Sie sind so aufzuschichten, dass eine Höhe von mindestens 2 m erreicht wird und genügend Hohlräume und Versteckplätze entstehen.
- Das Pflegeregime der vorgenannten neu anzulegenden und vorhandenen Streuobstwiesen sowie der neu anzulegenden Dauergrünlandflächen ist zu optimieren. Grundsätzlich ist eine Beweidung oder Mahd denkbar. Einer Beweidung wäre der Vorzug zu geben, da dies den Ansprüchen des Steinkauzes eher gerecht wird. Die Nutzung muss abschnittsweise erfolgen, so dass immer kurz-rasige Bereiche neben blüten- und insektenreichen Flächen vorhanden sind. Auf der Streuobstwiese können die Bäume so angeordnet werden, dass sie möglichst geringe Hindernisse bei der Bewirtschaftung der Fläche bilden. Bei einer Nutzung als Weide sind die Obstbäume vor Verbis / Scheuern (insbesondere bei Pferden und Schafen) zu schützen.
- Zur Vermeidung einer Tötung oder Verletzung von Steinkäuzen sind Rodungs- und Abbrucharbeiten außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, d.h. im Zeitraum Anfang August bis Ende Februar.

II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 BauO NW

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Bauordnung NW gelten für die im Bebauungsplan festgesetzten allgemeinen Wohngebiete.

1. Dachaufbauten, Dachaufbauten und Nebengiebel

- Dachgauben, sonstige Dachaufbauten und Nebengiebel sind zulässig, wobei die nachfolgenden Gesamtanlagen nicht überschritten werden dürfen:
- Dachgauben und Dachaufbauten bis zu 65% der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand)
- Nebengiebel bis zu 50% der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstand). Die Dachneigung des Nebengiebels ist der Hauptdachneigung anzugleichen. Der First des Nebengiebels muss mindestens 1,20 m unterhalb des Hauptfirstes liegen.
- Werden sowohl Dachgauben, Dachaufbauten und Nebengiebel errichtet, darf die Gesamtanlage aller Bauteile 65 % der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten.

Im Bereich des Spitzbodens sind Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

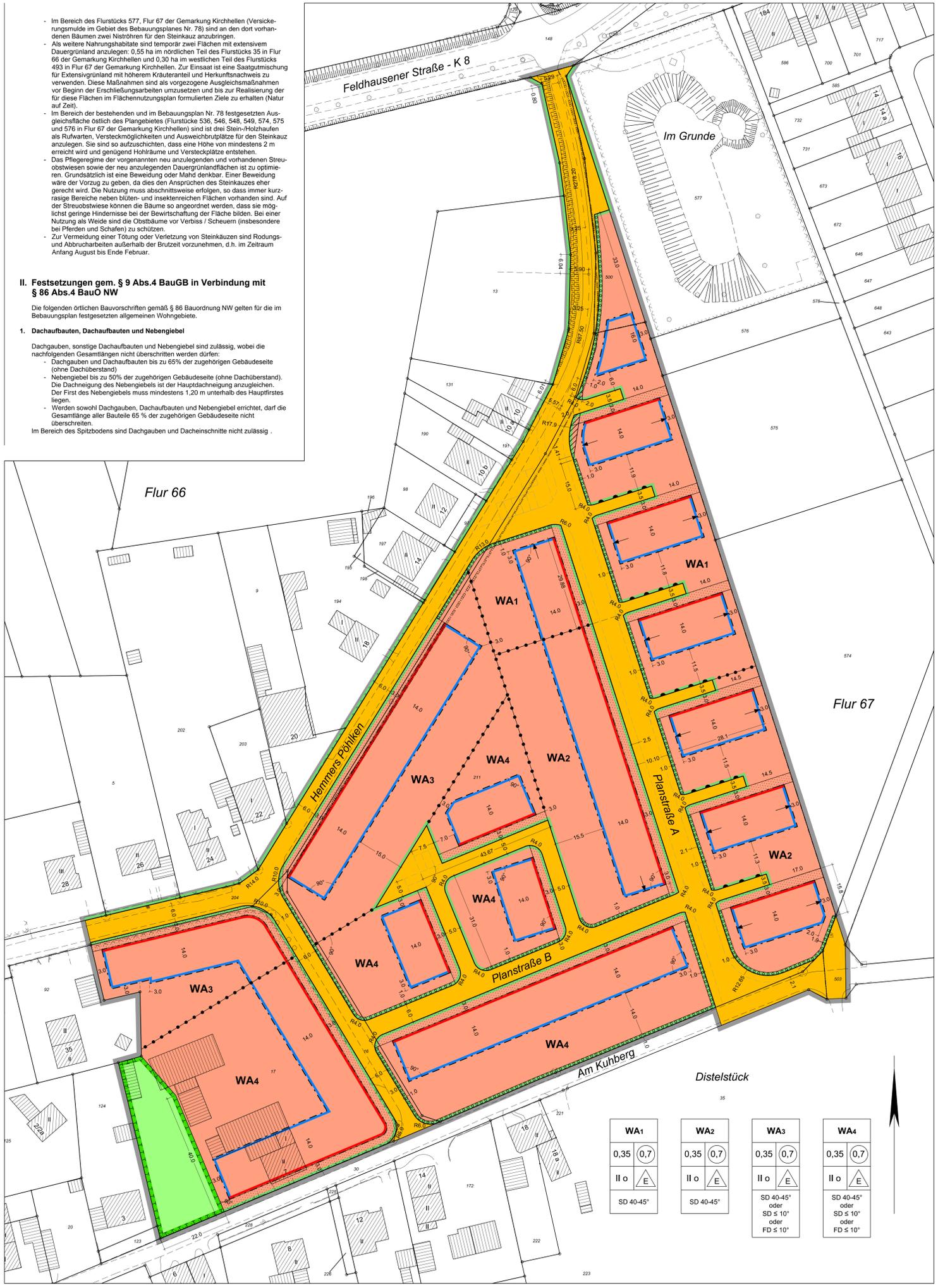


Table with 4 columns (WA1, WA2, WA3, WA4) and 3 rows (GRZ, GFZ, and orientation symbols like II, o, E, SD 40-45°).

2. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten)

Die nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind zu mindestens 40 % zu bepflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden. Innerhalb der vorgartenflächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.

3. Einfriedungen

3.1 Im Bereich der nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Einfriedungen unzulässig.

3.2 Im Bereich der im Plan mit einem Pflanzgebot belegten Flächen sind aus gestalterischen Gründen Hecken mit einer Höhe von mindestens 1,50 m und höchstens 1,80 m anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Hecken dürfen nur Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare 'Atrovirens') und / oder Hainbuche (Carpinus betulus) verwendet werden. Die Hecken dürfen mit einem integrierten oder auf der Innenseite des Grundstücks aufgestellten Zaun kombiniert werden, der die Höhe von 1,80 m nicht überschreiten darf.

3.3 Außerhalb der nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Einfriedungen nur als Laubhecken - auch mit integrierten oder auf der Innenseite des Grundstücks aufgestellten Zaunen - zulässig. Für die Hecken dürfen nur Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare 'Atrovirens') und / oder Hainbuche (Carpinus betulus) verwendet werden. Die Einfriedungen dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten.

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

Der Planbereich unterliegt bergbaulichen Einwirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110 ff. BBergG) mit der RAG Aktiengesellschaft, Shamrockring 1, 44623 Herne Kontakt aufzunehmen.

IV. Hinweise

1. Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst hat zum Bebauungsplan wie folgt Stellung genommen: 'Die hier vorhandenen Luttblinder lassen eine Kampfmittelbelastung (vereinzelt Bombardierung, 1 Blödingerverdachtspunkt Nr.: 1015) erkennen. Die punktuelle Überprüfung er Feststellpunkte Nr.: 1015 ist vor Beginn der Baumaßnahme dringend erforderlich. Eine systematische Oberflächendetektion ist für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erforderlich. Bei Ramm- u. Bohrarbeiten sind vorab Sondierbohrungen durch den KBD durchzuführen. Auf das Merkblatt der Bezirksregierung Arnsberg wird hingewiesen. Bitte mir den vorgesehenen Baubeginn rechtzeitig mitzuteilen und das Grundstück nach entsprechender Vorbereitung zur Absuche zu melden.'

2. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenverunreinigungen

Werden bei Bauarbeiten Boden-/Grundwasserunreinigungen und / oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop ist einzuschalten. Die untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

3. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Im Bereich der Hofanlage Am Kuhberg 7 sind im Vorfeld einer Neubebauung archäologische Untersuchungen erforderlich, deren Umfang von den geplanten Bodeneingriffen abhängig ist. Einzelheiten hierzu sind mit dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Referat Mittelalter und Neuzetarchäologie, Münster (Tel.: 0251 / 591-8931) konkret abzustimmen. Hingewiesen wird auf § 29 Denkmalschutzgesetz NW, der die Kostentragung bei archäologischen Maßnahmen regelt.

Auch im übrigen räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen möglicherweise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bottrop (Tel.: 02041 / 70-3362) oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 591-8911) die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

4. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, sind die ggf. zu fallenden Bäume auf von Tieren bewohnte Höhlen (Vogel / Fledermause) zu untersuchen. Sofern sich im Verlaufe der Bauausführung Hinweise auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten ergeben, hat der Bauherr / die Bauherin alle Handlungen zu unterlassen, die zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der § 69f BNatSchG.

5. Vogelschutzzeit / Rodungen

Rodungs- oder Fallarbeiten sind nur außerhalb der Vogelschutzzeit (Vogelschutzzeit: 01. März bis 30. September) vorzunehmen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die in Haus- und Kleingärten, auf Rasensportanlagen, in Parkanlagen, auf Friedhöfen und auf Flächen für den Erwerbsgartenbau stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

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)
0,35 Grundflächenzahl (GRZ)
0,7 Geschossflächenzahl (GFZ)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
E Einzelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze
o offene Bauweise
F Firstrichtung

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
offentliche Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Private Grünfläche, Hausgarten

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Naturschutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

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

- Sonstige Planzeichen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten
Freihaltung von Sichtdreiecken, siehe textliche Festsetzung Teil I Nr. 5.2

II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONW)

- SD Satteldach
FD Flachdach
Vorgärten, siehe textliche Festsetzung Teil II Nr. 2 und 3
Pflanzgebot Hecken, siehe textliche Festsetzung Teil II Nr. 3

III. Bestandsangaben vom Januar 2015

- Wohngebäude
Nebengebäude
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Topographische Umrisslinie

IV. Zeichnerische Hinweise

unverbindliche Darstellung der möglichen Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen

Stadtplanungsamt 61

Bebauungsplan Nr. 95 Gertschkamp

Maßstab 1:500

bottrop logo and administrative information including 'Der Bebauungsplan besteht aus:', 'Anlagen:', 'Rechtsgrundlagen:', and 'Für die städtebauliche Planung' with names of officials.

Table with 2 columns: 'Die Übermittlung der Bestandsangaben...' and 'Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 18.06.2008 beschlossen...'. It contains details about the plan's approval and the council's decision.