

# Textliche Festsetzungen

## I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - Für das Plangebiet werden zwei Allgemeine Wohngebiete (WA1+2) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
  - Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig sind.
  - Zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Garagen und Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,65 überschritten werden.
  - Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 sind Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO, wie Garten-, Gewächshäuser und Geräteschuppen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Sie dürfen pro Wohneinheit eine maximale Grundfläche von 7,50 m² und eine maximale Firsthöhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 dürfen die Baugrenzen für ebenerdige Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenschränke zu den Gartenflächen um bis zu 3,80 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO).
- Tiefe der Abstandflächen (§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 lösen Grenzgaragen an der östlichen Plangebietsgrenze zu dem Grundstück mit der Flurstücksnummer 358, Flur 24 über die gesamte Länge keine Abstandflächen aus.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**  
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA1 ist höchstens 1 Wohnung je Hauseinheit zulässig.
- Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)**  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA1+2 sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze und -müllstandorte sowie die Technikzentrale nur innerhalb der dafür gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO). Der Öffentlichkeit zugeordnete Stellplätze sind auch innerhalb der Fläche ① für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig.

- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)**
  - Flachdächer von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).
  - Für je sechs Park- oder Stellplätze (ausgenommen Garagen) ist ein mittelkröniger, heimischer Laubbau mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Standorte der Bäume werden gesondert festgelegt. Die Baumscheiben sind durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. die Bepflanzung mit bodendeckendem Kleingehölz oder Stauden vor Oberflächenverdichtung zu schützen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB).

- Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
  - Innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzungen der Lärmpegelbereiche (LPB) müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen (Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONV) die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - erfüllt werden.

- Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
  - Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erf. R'w,res. [dB(A)]	Büro Räume	Wohnräume
III	61 - 65	35	30	30
IV	66 - 70	40	35	35

- Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
  - Von den zuvor genannten Maßnahmen kann abgewichen werden, wenn nachweislich aufgrund von Abschirmungen ausgeführter Gebäude oder gleichwertiger Anlagen dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel auftreten, die zu einer Abstufung der festgesetzten Lärmpegelbereiche führen. Der Nachweis hierfür ist im Einzelfall gutachterlich zu erbringen.

- Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**
  - In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern innerhalb der gekennzeichneten Abgrenzung der Lärmpegelbereiche III und IV (LPB III und LPB IV) sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen. Die schalldämmende Lüftung ist nicht erforderlich, wenn nur oder zusätzliche Fenster, die der Belüftung dienen, in Fassaden außerhalb dieser Lärmpegelbereiche liegen.

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

- Dächer**  
In dem WA1+2 sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung von  $\geq 15^\circ$  zulässig. Baulich zusammenhängende Gebäudegruppen (Hauptbaukörper) sind mit der gleichen Dachform, Dachneigung, Dachneigung auszuführen.
- Dachaufbauten / Nebengiebel**  
Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig. Die Gesamtlänge der Dachgauben und Dachaufbauten darf 65% der zugehörigen Gebäudeseite (ohne Dachüberstände) bei Doppelhäusern ist die jeweilige Gebäudeseite auf dem einzelnen Antragsgrundstück maßgeblich - nicht überschreiten. Im Bereich des Spitzbodens sind Dachgauben und Dachneigungen nicht zulässig.
- Fassade**  
Baulich zusammenhängende Gebäudegruppen (Hauptbaukörper) sind mit der gleichen Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.
- Einfriedigungen**
  - Einfriedigungen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche oder an eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche angrenzen, sind nur als Hecken zulässig. Begleitend zu diesen Heckenpflanzungen sind auch Zäune und offene Geländer bis zu 1,20 m Höhe an der von der Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig. Darüber hinaus sind sonstige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von maximal 1,00 m zulässig. Folgende Heckenarten sind zu verwenden:
    - Berberis thunbergii/ Thunberg-Berberitze
    - Berberis thunbergii/ Atropurpurea/Blut-Berberitze
    - Carpinus betulus/ Hainbuche
    - Fagus sylvatica/ Rotbuche
    - Ligustrum vulgare/ Atrovirens/ Liguster Atrovirens
    - Taxus baccata/ Europäische Eibe
  - Standplätze von Abfallbehältern sind so zu gestalten, dass sie durch eine dreiseitige Umgrenzung von den privaten Straßenverkehrsflächen her nicht eingesehen werden können.

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

**Bergbauliche Einwirkungen**  
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

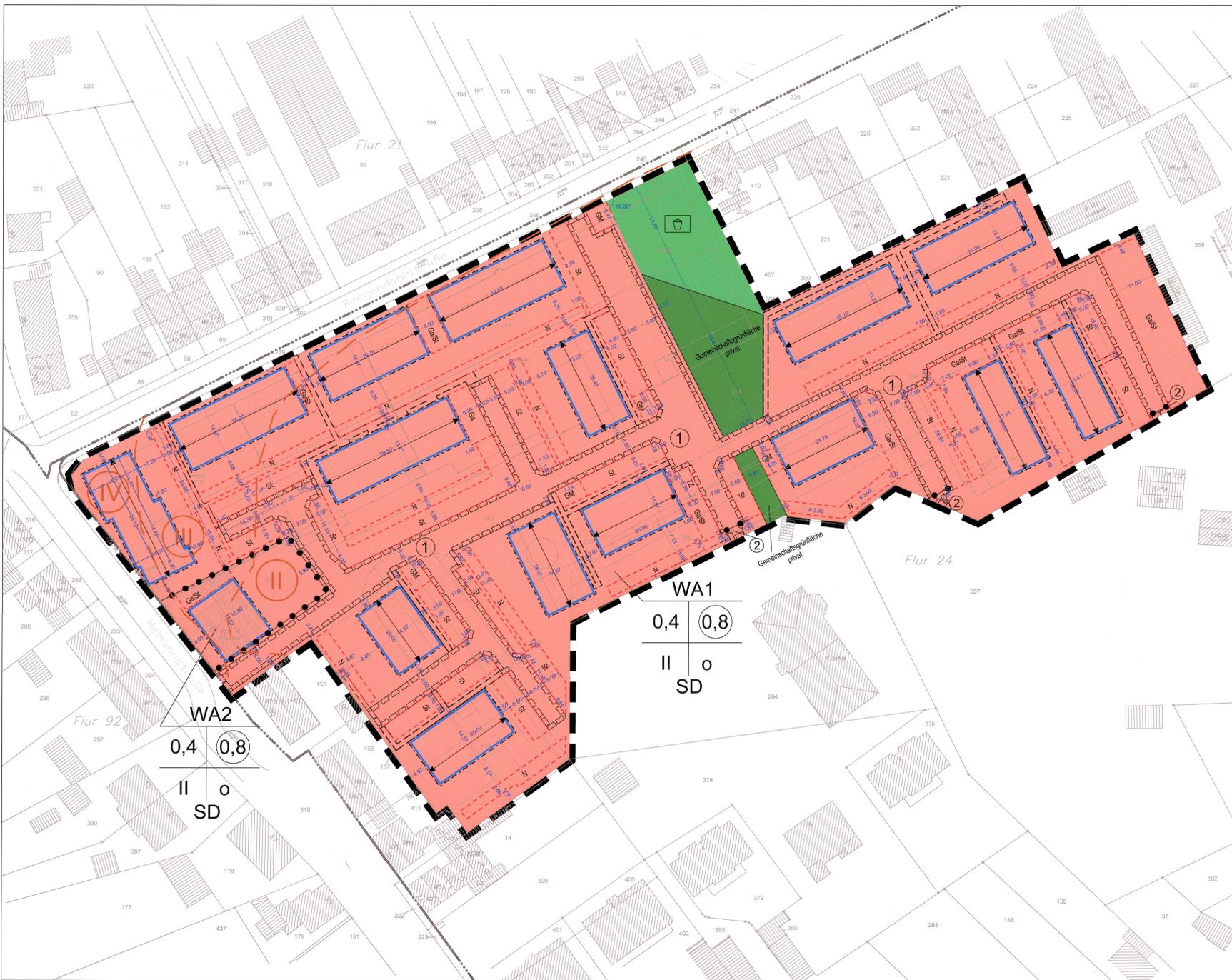
**RAG Aktiengesellschaft, 44620 Herne**  
Kontakt aufzunehmen.

## IV. Hinweise

- Bodenverunreinigungen**  
Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserunreinigungen und / oder andere organoleptische Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop entscheidet über das weitere Vorgehen. Für die Erdarbeiten ist eine fachgutachterliche Begleitung vorzusehen.
- Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern**  
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 02511591 891 1) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
- Kampfmittel**  
Im Plangebiet wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt (vereinzelte Bombardierungen, 3 vermutl. Blindgängereinschlagstellen). Es sind nachstehende Maßnahmen erforderlich:
  - Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstellen Nr. 2047, 2048 und 2049
  - Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung
  - Auf das Merkblatt der Bezirksregierung Arnsberg wird hingewiesen.
  - Abstimmung eines Termins mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst
  - Der Fachbereich 30/2 der Stadt Bottrop bittet um Mitteilung des Baubeginns, um ein Absuchen des Grundstücks entsprechend vorzubereiten.
- Vogelschutzzeit**  
Gegebenenfalls erforderliche Rodungsmaßnahmen sind gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz ausschließlich außerhalb der Vogelschutzzeit (01. März bis 30. September) durchzuführen.
- Abbrucharbeiten**  
Der Abriss der Gebäude ist nur im Zeitraum Mitte/Ende August bis Mitte/Ende April durchzuführen.
- Eineihbarkeit von DIN-Vorschriften**  
Soweit in Festsetzungen dieses Bebauungsplans auf DIN-Vorschriften Bezug genommen worden ist, können diese bei Bedarf im Fachbereich Umwelt und Grün der Stadt Bottrop, Brakerstraße 74 in 46238 Bottrop eingesehen werden.

## Bestandsangaben (Stand 14.01.2015)

	Wohngebäude mit Hausnummer		Flurgrenze
	Nebengebäude		Flurstücksgrenze
	abzubrechendes Gebäude		Flurstücksnummer
			Topographische Umrisslinie



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

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 beschlossen, für den Bereich zwischen Bergendahlstraße, Heimannstraße, dem Grundstück der Kirchengemeinde an der Paul-Gehardt-Allee und den rückwärtigen Grenzen der Wohnbaugrundstücke an der Reulstraße den Bebauungsplan Nr. 7.12/1 "Heimannstraße / Bergendahlstraße" aufzustellen.

Der frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.04.2014 bis einschließlich 16.04.2014 sowie einer öffentlichen Bürgerversammlung am 03.05.2014 statt.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 02.02.2017 öffentlich ausgelegt.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 14.05.2014 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 02.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Blatt Grundriss
- Anlagen:
- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 284)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Für die städtebauliche Planung

atelier stadt & haus  
Planungsbüro

Stand: 09.03.2017

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 beschlossen, für den Bereich zwischen Bergendahlstraße, Heimannstraße, dem Grundstück der Kirchengemeinde an der Paul-Gehardt-Allee und den rückwärtigen Grenzen der Wohnbaugrundstücke an der Reulstraße den Bebauungsplan Nr. 7.12/1 "Heimannstraße / Bergendahlstraße" aufzustellen.

Der frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.04.2014 bis einschließlich 16.04.2014 sowie einer öffentlichen Bürgerversammlung am 03.05.2014 statt.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 02.02.2017 öffentlich ausgelegt.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 14.05.2014 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 02.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Blatt Grundriss
- Anlagen:
- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 284)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Für die städtebauliche Planung

atelier stadt & haus  
Planungsbüro

Stand: 09.03.2017

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 beschlossen, für den Bereich zwischen Bergendahlstraße, Heimannstraße, dem Grundstück der Kirchengemeinde an der Paul-Gehardt-Allee und den rückwärtigen Grenzen der Wohnbaugrundstücke an der Reulstraße den Bebauungsplan Nr. 7.12/1 "Heimannstraße / Bergendahlstraße" aufzustellen.

Der frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.04.2014 bis einschließlich 16.04.2014 sowie einer öffentlichen Bürgerversammlung am 03.05.2014 statt.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 02.02.2017 öffentlich ausgelegt.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 14.05.2014 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 02.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Blatt Grundriss
- Anlagen:
- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 284)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Für die städtebauliche Planung

atelier stadt & haus  
Planungsbüro

Stand: 09.03.2017

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 beschlossen, für den Bereich zwischen Bergendahlstraße, Heimannstraße, dem Grundstück der Kirchengemeinde an der Paul-Gehardt-Allee und den rückwärtigen Grenzen der Wohnbaugrundstücke an der Reulstraße den Bebauungsplan Nr. 7.12/1 "Heimannstraße / Bergendahlstraße" aufzustellen.

Der frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.04.2014 bis einschließlich 16.04.2014 sowie einer öffentlichen Bürgerversammlung am 03.05.2014 statt.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 02.02.2017 öffentlich ausgelegt.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 14.05.2014 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 02.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Blatt Grundriss
- Anlagen:
- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 284)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Für die städtebauliche Planung

atelier stadt & haus  
Planungsbüro

Stand: 09.03.2017

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 beschlossen, für den Bereich zwischen Bergendahlstraße, Heimannstraße, dem Grundstück der Kirchengemeinde an der Paul-Gehardt-Allee und den rückwärtigen Grenzen der Wohnbaugrundstücke an der Reulstraße den Bebauungsplan Nr. 7.12/1 "Heimannstraße / Bergendahlstraße" aufzustellen.

Der frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.04.2014 bis einschließlich 16.04.2014 sowie einer öffentlichen Bürgerversammlung am 03.05.2014 statt.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 02.02.2017 öffentlich ausgelegt.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 14.05.2014 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 02.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Blatt Grundriss
- Anlagen:
- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 284)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Für die städtebauliche Planung

atelier stadt & haus  
Planungsbüro

Stand: 09.03.2017

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.02.2014 beschlossen, für den Bereich zwischen Bergendahlstraße, Heimannstraße, dem Grundstück der Kirchengemeinde an der Paul-Gehardt-Allee und den rückwärtigen Grenzen der Wohnbaugrundstücke an der Reulstraße den Bebauungsplan Nr. 7.12/1 "Heimannstraße / Bergendahlstraße" aufzustellen.

Der frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.04.2014 bis einschließlich 16.04.2014 sowie einer öffentlichen Bürgerversammlung am 03.05.2014 statt.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 02.01.2017 bis einschließlich 02.02.2017 öffentlich ausgelegt.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 14.05.2014 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 02.02.2017 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Blatt Grundriss
- Anlagen:
- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 284)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Für die städtebauliche Planung

atelier stadt & haus  
Planungsbüro

Stand: 09.03.2017

# Zeichenerklärung

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

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

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)

**0,8** Geschossflächenzahl (GFZ)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

**o** offene Bauweise

**—** Baugrenze

**Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

**☐** öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz

**☐** private Gemeinschaftsgrünfläche

**Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

**III** Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7.1)

**Sonstige Planzeichen**

**☐** Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

**①** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit  
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungssträger

**②** Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit  
Fahrrecht zugunsten der Entsorgungsbetriebe und Rettungsdienste  
Leitungsrecht zugunsten der Versorgungssträger

**---** Gehrecht zugunsten der Anlieger

**---** Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

**Zweckbestimmung:**

**Ga/St** Garagen/Stellplätze

**GM** Gemeinschaftsmüllstandorte

**N** Nebenanlage

**TZ** Technikzentrale

**●** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen (§ 1 (4) und § 16 (5) BauNVO)

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

**—** Bemaßung

## II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONV)

**SD** Satteldach ← → Hauptfirstrichtung

## III. Sonstige Darstellungen (ohne Festsetzungscharakter)

**☐** Gebäude mit Terrasse

**☐** Gerätebox

**☐** Anordnung Stellplätze

**☐** Anordnung Garagen

Stadtplanungsamt 61

# Bebauungsplan Nr. 7.12/1 "Heimannstraße / Bergendahlstraße"

Maßstab 1 : 500

Der Bebauungsplan besteht aus:

- 1 Blatt Grundriss
- Anlagen:
- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23.06.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2015 (BGBl. I S. 1548)
- Landesbauordnung (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 286), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 284)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Für die städtebauliche Planung

atelier stadt & haus  
Planungsbüro

Stand: 09.03.2017

Für die städtebauliche Planung

atelier stadt & haus  
Planungsbüro