

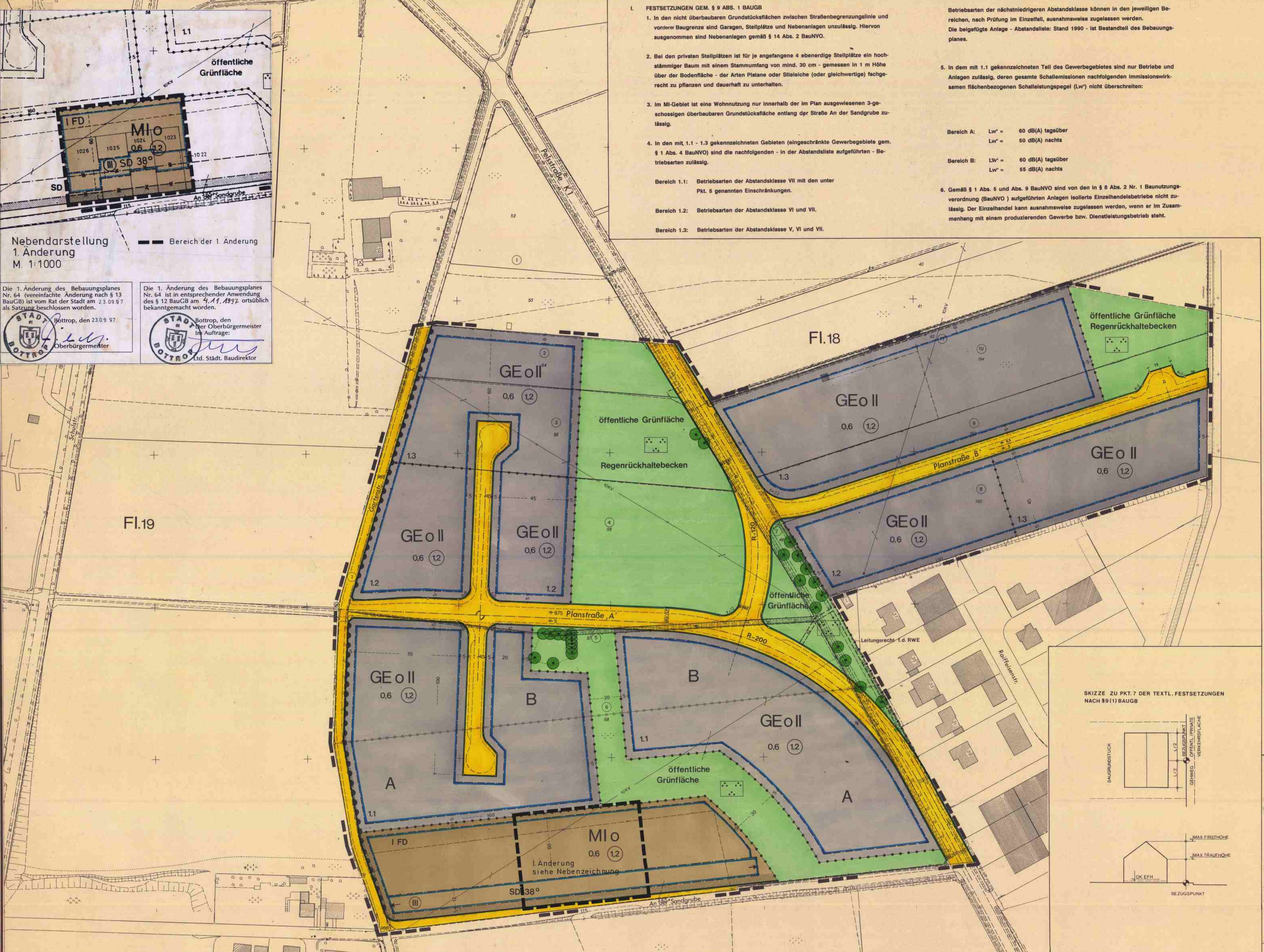
Nebendarstellung 1. Änderung
M. 1:1000

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 (vereinfachte Änderung nach § 13 BauGB) ist vom Rat der Stadt am 23.09.97 als Satzung beschlossen worden.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 ist in entsprechender Anwendung des § 12 BauGB am 1.11.1997 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bottrop, den 23.09.97
Der Oberbürgermeister

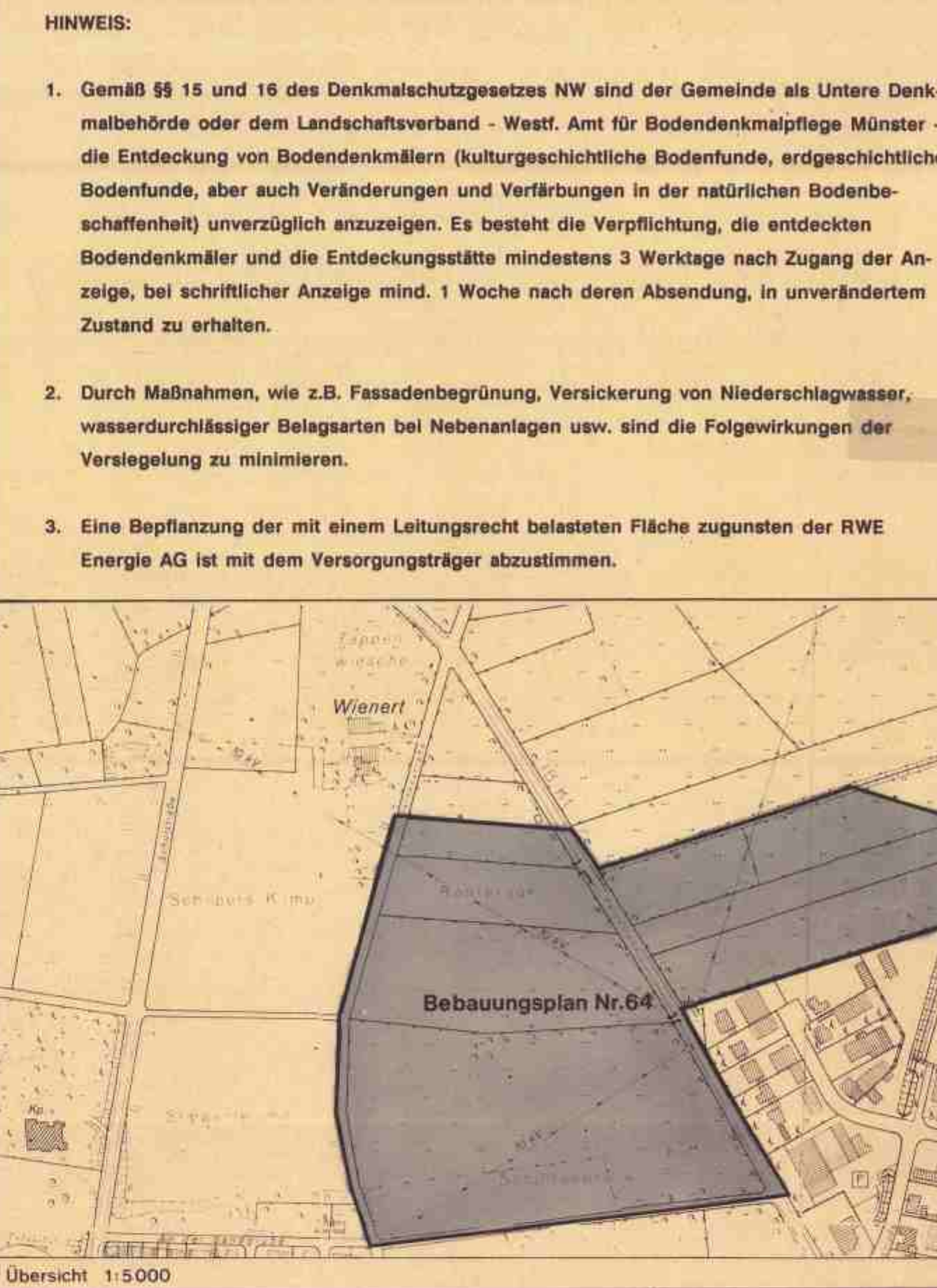
Bottrop, den 1.11.1997
Der Oberbürgermeister
Im Auftrage:
Lfd. Städt. Baudirektor



- I. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 BAUGB**
- In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO.
 - Bei den privaten Stellplätzen ist für je angefangene 4 ebenerdige Stellplätze ein hochstämmiger Baum mit einem Stammumfang von mind. 30 cm - gemessen in 1 m Höhe über der Bodenfläche - der Arten Platane oder Steileiche (oder gleichwertige) fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
 - Im MI-Gebiet ist eine Wohnnutzung nur innerhalb der im Plan ausgewiesenen 3-geschossigen überbaubaren Grundstücksfläche entlang der Straße an der Sandgrube zulässig.
 - In den mit 1.1 - 1.3 gekennzeichneten Gebieten (eingeschränkte Gewerbegebiete gem. § 1 Abs. 4 BauNVO) sind die nachfolgenden - in der Abstandstabelle aufgeführten - Betriebsarten zulässig.
- Bereich 1.1:** Betriebsarten der Abstandsklasse VII mit den unter Pkt. 5 genannten Einschränkungen.
- Bereich 1.2:** Betriebsarten der Abstandsklasse VI und VII.
- Bereich 1.3:** Betriebsarten der Abstandsklasse V, VI und VII.

- Betriebsarten der nächstniedrigeren Abstandsklasse können in den jeweiligen Bereichen, nach Prüfung im Einzelfall, ausnahmsweise zugelassen werden.
- Die beigefügte Anlage - Abstandstabelle: Stand 1990 - ist Bestandteil des Bebauungsplanes.
5. In dem mit 1.1 gekennzeichneten Teil des Gewerbegebietes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemissionen nachfolgenden Immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (Lw) nicht überschreiten:
- | | |
|------------|------------------------|
| Bereich A: | Lw = 60 dB(A) tagsüber |
| | Lw = 50 dB(A) nachts |
| Bereich B: | Lw = 60 dB(A) tagsüber |
| | Lw = 55 dB(A) nachts |
6. Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind von den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNutzungsverordnung (BauNVO) aufgeführten Anlagen isolierte Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Der Einzelhandel kann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn er im Zusammenhang mit einem produzierenden Gewerbe bzw. Dienstleistungsbetrieb steht.

7. Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschoßfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen.
- Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der zum Anbau bestimmten Verkehrsfläche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenseite aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäude gegenüberliegt (s. Skizze).
- 7.1 die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
- 7.2 Bei den dreigeschossigen Gebäuden im MI-Gebiet darf die Höhe der Traufe höchstens 6,60 m, die Höhe des Firstes höchstens 11,30 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muß.
- Im GE-Gebiet darf die Höhe der Traufe höchstens 10,00 m über dem Bezugspunkt liegen.
- Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dach.
- Ausnahmen von den in Punkt 7.1 und 7.2 genannten Höhen können nur aus tiefbau-technischen Gründen zugelassen werden.
- II. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I.V.M. MIT § 81 (4) BAUN NVO**
- Räumlicher Geltungsbereich
Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 64.
 - Für das Gewerbegebiet gilt:
2.1 Für alle Vorhaben sind Flachdächer oder flechgeneigte Dächer bis 15° zulässig.
 - Für das MI-Gebiet gilt:
3.1 Die im Plan angegebenen Dachformen und Dachneigungen sind einzuhalten.
 - 3.2 Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind bei Gebäuden mit Dachneigungen < 38° unzulässig. Darüber hinaus sind Dachgauben und sonstige Dachaufbauten zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten 65 % der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten darf.
 - Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens in den Dachflächen stehende Fenster und Dacheinschnitte nicht zulässig.
 - 3.3 Bei den Gebäuden mit der Dachneigung ≤ 38° sind Dampfel bis zu 0,60 m Höhe (gemessen von OK Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des langeseitigen Außenmauerwerks mit der OK Dach) zulässig.
 - Bei Dachneigungen < 38° sind Dampfel unzulässig.
 - 3.4 Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten. Hiervon ausgenommen sind Zufahrten zu Garagen bzw. 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.
 4. Werbeanlagen
Im Planbereich sind Werbeanlagen, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen, nur an der Stelle der Leistung zulässig. Anlagen für Fremdwerbung sind untersagt.



Stadt Bottrop

Bebauungsplan Nr. 64

Bottrop - Kirchhellen

- Gewerbegebiet Rohrbräu / Peisstraße -

Blatt **Gemarkung Kirchhellen** Grundriß

Flur 18 Maßstab 1:1000 1. Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt (Blattplan) Grundriß, 1 Blatt (Blattplan) Höhenplan, 1 Blatt (Blattplan) Begründung

ZEICHENERKLÄRUNG
Bestandsangaben vom März 1992

Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Topograph. Unregelmäßigkeiten
vorhandene Gebäude
Ild Nr. im Eigentümerverzeichnis

Nachrichtliche Übernahmen

südliche Begrenzung des Schutzstreifens der NWO-Leitung und der ESSO-Gasleitung

Für die städtebauliche Planung:
Stadtplanungsamt
Der Oberbürgermeister
Lfd. Städt. Baudirektor

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Begrenzungslinien (gemäß BauNVO)

- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (gemäß BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse

- als Höchstgrenze festgesetzt
- zwingend festgesetzt

Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 10 Abs. 1 BauNVO)

- offene Bauweise
- geschlossene Bauweise
- Baugrundstück für den Gemeinbedarf
- Flächen für Landwirtschaft und Wald
- Wald

Erschließungs-, Versorgungs- u. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Öffentliche Verkehrsflächen
- Stellplätze
- Gemeinschaftsstellplätze
- Gemeinschaftsgarage
- Garage
- Öffentliche Grünflächen
- Parkanlage

Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- zu erhaltende Bäume
- Grenze des Bereiches der Schallschutzmaßnahmen (s. textl. Fests. 1.3)

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. S. 2283)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.4.1994 (BGBl. I S. 300)
- Planungsordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 300)
- Landesbauordnung (BauO) in der Fassung vom 26.4.1994 (BGBl. I S. 300)
- Örtliche Bauvorschriften (s. textl. Fests. 1.3)

Nachdruck und Vervielfältigung ist ohne schriftliche Genehmigung der Stadt Bottrop strafbar.

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauNVO

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. S. 2283)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.4.1994 (BGBl. I S. 300)
- Planungsordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 300)
- Landesbauordnung (BauO) in der Fassung vom 26.4.1994 (BGBl. I S. 300)
- Örtliche Bauvorschriften (s. textl. Fests. 1.3)

Nachdruck und Vervielfältigung ist ohne schriftliche Genehmigung der Stadt Bottrop strafbar.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetz (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. S. 2283)
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 26.4.1994 (BGBl. I S. 300)
- Planungsordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 300)
- Landesbauordnung (BauO) in der Fassung vom 26.4.1994 (BGBl. I S. 300)
- Örtliche Bauvorschriften (s. textl. Fests. 1.3)

Nachdruck und Vervielfältigung ist ohne schriftliche Genehmigung der Stadt Bottrop strafbar.