

## Textliche Festsetzungen

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

#### 1. Unzulässige Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet

- 1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 4 (2) BauNVO allgemein zulässig: Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
  - 1.2 Ausnahmebewilligung zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
  - 1.3 Die in §§ 4 (3) Nr. 2 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig.
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 bei 62,50 m über NHN. Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,50 m über der Bezugshöhe liegen, die Höhe des Firstes maximal 11,50 m.
    - 2.3 Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
    - 2.4 Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mindestens 1,20 m betragen muss.
    - 2.5 Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können aus tiefbautechnischen Gründen zugelassen werden oder um eine einheitliche Firstlinie zu erreichen.

3. **Tiefe der Abstandsflächen**  
Im Allgemeinen Wohngebiet lösen Lärmschutzwände an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans zu dem Flurstück Nr. 146 keine Abstandsflächen aus.

4. **Höchstzulässige Zahl der der Wohnungen in Wohngebäuden**  
Je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohnung zulässig. In Einzelhäusern ist eine Einliegerwohnung ausnahmsweise zulässig, wenn ein Nachweis zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück erbracht werden kann.

5. **Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätze**  
Garagen, Carports und Stellplätze sind nur im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Grenzabstand der Wohngebäude zulässig.

6. **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**
  - 7.1 Um baubedingte Tötungen oder Verletzungen von Gehölz- und Gebäudebrütern oder gehölz- und gebäudebewohnenden Fledermäusen unterschiedlicher Strukturen zu vermeiden, dürfen Fäll-, Rodungs- oder Abrissarbeiten nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September erfolgen.
  - 7.2 Zur Vermeidung der Zerstörung von Gelegen darf die Herrichtung des Baufeldes (wie das Abschieben des Oberbodens) nicht innerhalb der Brutzeit der potenziell auftretenden bodenbrütenden Vogelarten zwischen dem 01. März und dem 31. Juli erfolgen.

8. **Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
  - 8.1 Bei den Gebäuden 1 - 6 muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Dorstener Straße hin ausgerichtet sind (West-, Nord- und Südfassade), dem Lärmpegelbereich V gemäß DIN 4109 - "Schallschutz im Hochbau" (eingeführt mit RdErl. des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.1990 - II B 4 - 870.302) entsprechen.  
Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Dorstener Straße hin ausgerichtet sind (West-, Nord- und Südfassade), sind mit einer Schall dämmenden Zusatzbelüftung / Lüftungseinrichtung auszustatten, um bei geschlossenem Schallschutzfenster einen hygienisch ausreichenden Luftwechsel sicherzustellen. Die Zusatzbelüftung darf nicht dazu führen, dass die Schalldämmung der Außenbauteile gemindert wird.
  - 8.2 Bei den Gebäuden 7 - 9 muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern an der West- und Nordfassade die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III erfüllen.
  - 8.3 Bei den Gebäuden 10 - 12 muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern an der West- und Nordfassade die Anforderungen des Lärmpegelbereichs II erfüllen.
  - 8.4 Bei den Gebäuden 13 - 15 muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern an der West- und Nordfassade die Anforderungen des Lärmpegelbereichs I erfüllen.
  - 8.5 Beim Gebäude Grüner Weg 2 muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern, die zur Dorstener Straße hin ausgerichtet sind (West-, Nord- und Südfassade), dem Lärmpegelbereich IV entsprechen.
  - 8.6 Bei den Gebäuden 1 - 6 und Grüner Weg 2 sind Terrassen oder Balkone die zur Dorstener Straße hin ausgerichtet sind unzulässig.

**Hinweis:**  
Die DIN 4109 liegt während der Dienststunden im Fachbereich Umwelt und Grün (68) der Stadt Bottrop, Braker Straße 74, zur Einsichtnahme bereit.

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

Die folgenden örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Bauordnung NW gelten für das im Bebauungsplan festgesetzte allgemeine Wohngebiet.

1. **Dachaufbauten, Dachaufbauten und Nebengiebel**  
Dachgauben, sonstige Dachaufbauten und Nebengiebel sind zulässig, wobei die nachfolgenden Gesamtlängen 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 Gesamtlänge aller Bauteile 65 % der zugehörigen Gebäudeseite nicht überschreiten. Im Bereich des Spitzbodens sind Dachgauben und Dacheinschnitte nicht zulässig.

2. **Äußere Gestaltung der Doppelhäuser**  
Die Haushälften von Doppelhäusern sind in Bezug auf Dachform und Dachneigung sowie Trauf- und Firsthöhen gleich zu gestalten und in Bezug auf Dachaufbauten, Fassadengestaltung und Fassadenmaterialien aufeinander abzustimmen.

3. **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 vorgenannten Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegen- schaftskataster und der Örtlichkeit werden als richtig bescheinigt.

Bottrop, den \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister  
i.A.

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 07.05.2013 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 96 "Dorstener Straße / Grüner Weg als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufzustellen.

Bottrop, den \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister  
i.A.

(Stadt. Vermessungsdirektor)

4. **Einfriedigungen**
  - 4.1 Im Bereich der nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Einfriedigungen unzulässig.
  - 4.2 Außerhalb der nicht überbaubaren, im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Einfriedigungen nur als Laubhecken zulässig. Für die Hecken dürfen nur Weißdorn (Crateagus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare „Atrovirens“) und / oder Hainbuche (Carpinus betulus) verwendet werden. Die Hecken dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten. Die Hecken dürfen mit einem integrierten oder auf der Innenseite des Grundstücks aufgestellten Zaun kombiniert werden, der die Höhe der zugehörigen Hecke nicht überschreiten darf.

### 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 Sicherungs- maßnahmen (§§ 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 Antragsfläche wurde auf der Basis der zur Zeit vorhandenen Unterlagen geprüft. Dabei wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung dieser Fläche festgestellt (teilweise Bombenabwurfgebiet, 1 Blindgängerverdachtspunkt, Laufgraben/äben, Schützenloch-/löcher (...)). Es sind nachstehende Maßnahmen erforderlich:  
a) Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstelle Nr. 2086  
b) Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung  
c) Systematische Oberflächendetektion im Bereich des/der Laufgrabens/äben, des/r Schützenlochs/cher  
Auf das Merkblatt der Bezirksregierung Arnsberg wird verwiesen.  
Sofort der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über den FB Sicherheit u. Ordnung 30/2 zu verständigen.“

2. **Verhalten bei der Entdeckung von Bodenverunreinigungen**  
Werden bei Bauarbeiten Boden-/Grundwasserverunreinigungen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop ist einzuschalten. Die Behörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

3. **Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern**  
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mölicher- weise mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denk- malschutzgesetzes 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 Verfallserscheinungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenk- mäler und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverän- dertem Zustand zu erhalten.

4. **Vogelschutzzeit / Rodungen**  
Rodungs- oder Fällarbeiten 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 Bebauungsplans (§ 9 (1) BauGB)

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

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

▲ nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

— Baugrenze

— Hauptftrichtung

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

□ öffentliche Straßenverkehrsfläche

• F / R •

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

□ Öffentliche Grünfläche, Entwässerungsgraben,

Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

▨ Lärmschutzwand

⑤ Nummerierung der Doppelhaushälften / Gebäude (siehe textliche Festsetzung Teil I, Nr. 8)

Sonstige Planzeichen

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

II. Gestaltungs festsetzungen (§ 86 BauONV)

SD 45° Satteldach, Dachneigung 45°

FD Flachdach

□ Vorgärten, siehe textliche Festsetzung Teil II Nr. 3

III. Bestandsangaben vom Juli 2010

▨ Wohngebäude

▨ Nebengebäude

— Flurstücksgrenze

— Topographische Umrisslinie

IV. Zeichnerische Hinweise

— unverbindliche Darstellung der möglichen Aufteilung der Verkehrsflächen

Stadtplanungsamt 61

**bottrop**

## Bebauungsplan Nr. 96 Dorstener Straße/Grüner Weg

Maßstab 1 : 500

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss

Anlagen:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist
- Landesbauordnung (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 234)
- 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

Baudezernat Stadtplanungsamt

(Techn. Beigeordneter) (Ltd. Städt. Baudirektorin)

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung 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 10.06.2013 bis zum 24.06.2013 statt.

Bottrop, den \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister  
i.A.

(Ltd. Städt. Baudirektorin)

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 17.07.2017 bis einschließlich 04.09.2017 öffentlich ausliegen.

Bottrop, den \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister  
i.A.

(Ltd. Städt. Baudirektorin)

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 28.11.2017 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen wurde ist.

Bottrop, den \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 12.12.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bottrop, den \_\_\_\_\_  
Der Oberbürgermeister  
i.A.

(Ltd. Städt. Baudirektorin)