

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gem. § 9 (1) und § 9 (3) BauGB

- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit Ausnahme derjenigen nach § 14 (2) BauNVO unzulässig.
- Unzulässige Nutzungen in den WA-Gebieten**
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 (6) BauNVO die in § 4 (3) Nr. 1 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche**
Die überbaubare Grundstücksfläche ist gemäß § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1,50 m und Erker bis zu 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.
- Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete 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 (maximal 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche).
 - Zufahrten, Gehwege sowie Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (wie Rasenpflaster, breittufiges Pflaster o.ä.) anzulegen.
 - 50% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen standorttypischen Pflanzenarten (Bäume, Sträucher, Kräuter, Gräser / Pflanzliste "Naturnahe Gärten") zu begrünen. Hierbei ist pro Garten mindestens ein Obstbaum (Pflanzenliste "Obstbäume") zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
 - Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile muss an folgenden Gebäudefassaden die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ erfüllen:

Geb.Nr.	Etage	Fassade	Geb.Nr.	Etage	Fassade
1	1.OG	Nord	17	2.OG	Südost, Südwest
	2.OG	Nord, Süd		3.OG	Südost, Südwest
	3.OG	Nord, Süd		EG	Süd
2	1.OG	West	18	1.OG	Süd
	3.OG	Nord, Süd		2.OG	Süd, West
	1.OG	West		3.OG	Süd, West
3	2.OG	Süd	19	EG	Süd, Ost
	3.OG	Nord, Süd		1.OG	Süd, Ost
	2.OG	Südwest		2.OG	Süd, Ost
4	3.OG	Nordwest, Südost	5	1.OG	Südwest
	1.OG	Südwest		2.OG	Südost
	3.OG	Nordwest, Südost		3.OG	Nordwest, Südost

- Die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile muss an folgenden Gebäudefassaden die Anforderungen an den Lärmpegelbereich IV der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ erfüllen:

Geb.Nr.	Etage	Fassade	Geb.Nr.	Etage	Fassade
1	1.OG	West	4	2.OG	Südwest
	2.OG	West		3.OG	Südwest
	3.OG	West		2.OG	Südwest
2	2.OG	West	5	2.OG	Südwest
	3.OG	West		3.OG	Südwest
	2.OG	West			

- Zur Sicherstellung der Schalldämmung und eines ausreichenden hygienischen Mindestluftwechsels sind in den geplanten Schlafräumen und Kinderzimmern mit Beurteilungspegeln von > 50 dB(A) nachts schalldämmte Lüftungseinrichtungen auszuführen.
- Von den unter 5.1 und 5.2 genannten Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Objekt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens aus Detailberechnungen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.
- Balkone oder Dachterrassen sind ab dem ersten Obergeschoss nur mit zusätzlichen schallschirmenden Maßnahmen (z.B. Verglasung der Balkone, Errichtung von Wintergärten, abschirmende Elemente) zulässig. Im Einzelfall (z.B. bei kompletter Abschirmung des Balkons oder der Dachterrasse durch den Baukörper) kann von dieser Festsetzung abgewichen werden. Ein Nachweis ist zu erbringen.

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 gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW

- Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile**
 - Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußboden (EFH), Traufe und Gesamthöhe werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Straßenoberkante bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßennachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudesite gegenüberliegt. Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
 - Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - Im **WA 3** darf die Höhe des Fußbodens der Staffelgeschosse höchstens 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - Im **WA 3** darf die Gesamthöhe der Gebäude höchstens 14,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
 - Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus tiefbautechnischen Gründen oder zur Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden.

- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen**
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. Lichtschächte sind nur bis zu einer Tiefe von max. 1,00 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig. Einfriedungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,60 m zulässig.

- Gestaltung der Standorte für Abfallbehälter**
Außerhalb von Gebäuden sind Abfallbehälter derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie vom öffentlichen Straßenraum aus nicht sichtbar sind, oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

III. Kennzeichnung gemäß § 9 (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 eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne Kontakt aufzunehmen.

IV. Hinweise

- Dachbegrünung**
Um die Auswirkungen des Klimawandels zu mindern, sollten Dachflächen mit einer Neigung von 15° oder weniger zu mindestens 80 % extensiv begrünt werden. Die Mindeststärke des Schichtaufbaus sollte 12 cm betragen. Es sollten standortgerechte bodendeckende Pflanzen und möglichst Saat- und Pflanzgut regionaler Herkunft verwendet werden. Die Pflanzenauswahl sollte auf das Substrat abgestimmt werden.

- Verhalten bei der Entdeckung von Kampfmitteln**
Der staatliche Kampfmittelräumdienst hat keine wesentlichen Funde im Plangebiet festgestellt. Vor jedem Baubeginn soll bei Bauantragsstellung der Nachweis geführt werden, dass die staatliche Behörde schriftlich über den Baubeginn informiert wurde.

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

- Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern**
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

WA 1	WA 3
0,4	0,4
0,8	1,2
II	III
o	o
SD/WD ≤ 45°	FD/PD ≤ 15°



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)**
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
 - III Zahl der Vollgeschosse

- Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
- o offene Bauweise
 - Baugrenze

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Verkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie

- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
- Öffentliche Grünfläche - Regenwasserrückhalteraum

- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Lärmschutzwand, Höhe 3,00 m über der Bezugslinie (Bezugslinie ist der nächstgelegene Fahrbahnrand der angrenzenden Straßenfläche)
 - Nummerierung der Gebäude (siehe textliche Festsetzung Teil I, Nr. 5)

II. Gestaltungs festsetzungen (§ 86 BauONW)

- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) - siehe textliche Festsetzung Teil II Nr. 1
- FD/PD Flach- oder Pultdach
- 15° Dachneigung
- Firstrichtung

III. Bestandsangaben vom September 2017

- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Umrisslinie

Stadtplanungsamt 61

bottrop

Bebauungsplan Nr. 48 Schultenkamp / Dorfheide 4. Änderung

Maßstab 1 : 1.000

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss
- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist.
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat
Stadtplanungsamt
gez.: Müller
gez.: Kleinheins
(Techn. Beigeordneter) (Ltd. Städt. Baudirektorin)

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

Bottrop, den 03.07.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
gez.: Petri
(Städt. Vermessungsdirektor)

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 26.03.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 48 "Schultenkamp / Dorfheide" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch zu ändern.

Bottrop, den 18.07.2020
Der Oberbürgermeister
Der Oberbürgermeister
gez.: Tischler

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB wurde in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 06.05.2019 bis zum 20.05.2019 durchgeführt.

Bottrop, den 10.07.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
Der Oberbürgermeister
gez.: Kleinheins
(Ltd. Städt. Baudirektorin)

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.03.2020 bis einschließlich 03.04.2020 öffentlich ausliegen.

Bottrop, den 10.07.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
Der Oberbürgermeister
gez.: Kleinheins
(Ltd. Städt. Baudirektorin)

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 25.06.2020 durch den der Plan gemäß §10 BauGB als Sitzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 18.07.2020
Der Oberbürgermeister
i.A.
Der Oberbürgermeister
gez.: Tischler

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan wie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 12.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Bottrop, den
Der Oberbürgermeister
i.A.
Der Oberbürgermeister
gez.: Kleinheins
(Ltd. Städt. Baudirektorin)