

Textliche Festsetzungen

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

- Zulässige Nutzungen in den Gewerbegebieten**
 - In den Gewerbegebieten (GE) sind gemäß § 8 (2) BauNVO in Verbindung mit § 1 (6) BauNVO folgende Nutzungen zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - Folgende Nutzungen sind unzulässig:
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 - Die in § 8 (3) BauNVO genannten Nutzungen:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungstätten sind nicht zulässig.
- Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile**
 - Grundlage für die Bemessung der zulässigen Höhen baulicher und sonstiger Anlagen ist eine absolute Bezugshöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN). Diese orientiert sich an den Kanaldeckelhöhen in der vorhandenen Ruhrölstraße und liegt bei 36,70 m über NHN.
 - Die Höhe der Gebäude und baulichen Anlagen darf höchstens 13 m über dieser Bezugshöhe liegen.
- Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit Ausnahme derjenigen nach § 14 (2) BauNVO unzulässig.
- Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und zum Artenschutz**
 - Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten u.ä. sind insgesamt nur zu maximal 20 % der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
 - Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material (wie Rasenpflaster, breittufiges Pflaster o.ä.) anzulegen.
 - Je angefangene Gruppe von 4 Stellplätzen ist ein großkroniger Baum von mindestens 25 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über der Bodenoberfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen. Die Kronen haben sich aus klimakologischen Gründen über den Stellflächen zu befinden.
 - Dachflächen mit einer Neigung von 15° oder weniger sind zu mindestens 80 % dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss bei mindestens 10 cm liegen. Hiervon ausgenommen sind Dächer mit weniger als 5 m² Fläche sowie Dachbereiche, die für eine Beleuchtung der Innenräume durch Tageslicht vorgesehen sind.
 - Abbrucharbeiten durch einen qualifizierten Fachgutachter auf Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Vogel- und Fledermausarten zu kontrollieren. Sollten bei der Kontrolle Hinweise auf entsprechende Lebensstätten festgestellt werden, sind die Abbrucharbeiten nur nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bottrop sowie unter Einsatz einer ökologischen Baubegleitung durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten sowie des Quartierpotentials für Fledermäuse empfiehlt sich für den Rückbau des Stationsgebäudes der Zeitraum von September bis Mitte November.
 - Vor dem Hintergrund der Nutzungsgeschichte des Geländes ist eine Brauchwasser-nutzung des Grundwassers unzulässig.

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

- 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.
- Lagerplätze**

Lagerplätze sind durch bauliche Anlagen oder gärtnerische Maßnahmen so zu gestalten, dass Lagerungen zum öffentlichen Verkehrsraum nicht sichtbar werden.
- Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen die Höhe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht überschreiten.

III. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

Bergbauliche Einwirkungen
Der Planbereich hat bergbauliche Einwirkungen unterliegen. Im Zuge der Planung sollte zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Abstimmung mit der RAG Aktiengesellschaft erfolgen.

IV. Hinweise

- Verhalten bei der Entdeckung von Kampfmitteln**

Es wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Dabei wurden eindeutige Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung festgestellt (ein Blindgängerverdachtspunkt, Bombenabwurfgebiet). Es sind folgende Maßnahmen erforderlich:

 - Bearbeitung der vermutlichen Blindgängereinschlagstelle Nr. 2445, sofern sich diese weniger als 20 m von der geplanten Baumaßnahme entfernt befindet.
 - Sondieren der zu bebauenden Flächen und Baugruben im Bereich der Bombardierung, wenn der Bodeneingriff 0,80 m überschreitet und
 - Anwendung des Merkblatts der Bezirksregierung Arnsberg im Bereich der Bombardierung

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte stets mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelräum- dienst über den Fachbereich Sicherheit und Ordnung (30/2) der Stadt Bottrop 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 und die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop entscheidet über das weitere Vorgehen.

3. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodendenkmälern 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.

4. Neubau der Bundesautobahn 52

Das Plangebiet liegt sowohl im Bereich der Anbaubeschränkungszone (100 Meter ab befestigtem Fahrbahnrand) als auch in der Anbauverbotszone (40 Meter ab befestigtem Fahrbahnrand) der im Zuge des Neubaus der Bundesautobahn (BAB) 52 geplanten BAB-Anschlussstelle.

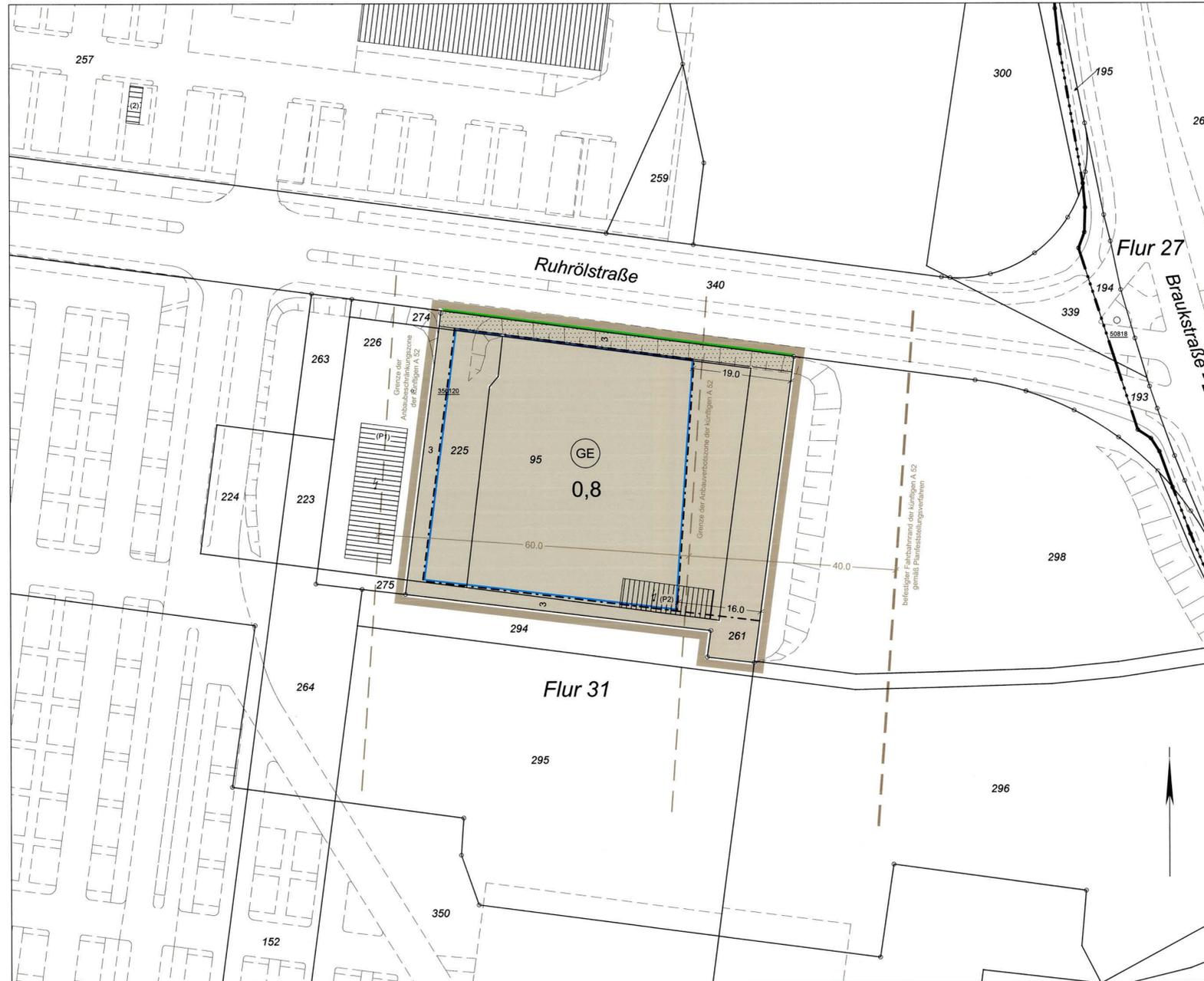
In der Anbauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Ebenfalls unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung, Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

In der Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG dürfen

- nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der Autobahn weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen. Ebenfalls dürfen Ausbaubestimmungen der Straße oder Straßenbaugestaltung nicht entgegenstehen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
 - sind alle Beleuchtungsanlagen, Gebäudefassaden aus Glas/glattem Material, aber auch möglicher PKW/LKW Verkehr auf dem Firmengelände, so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die „Sicherheit und Leichtigkeit“ des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Ggf. sind entsprechende Blendgutachten beizubringen.
 - bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.
- Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone der zukünftigen BAB A52 sind im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellt.

5. Zeitraum für Rodungsarbeiten und Baufeldräumung

Rodungs- oder Fallarbeiten sowie die Räumung des Baufeldes sind nur außerhalb der Vogelschutzzeit (Vogelschutzzeit: 01. März bis 30. September) vorzunehmen. Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, sowie Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01. März bis 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen.



Zeichenerklärung

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

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

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
0,8 Grundflächenzahl (GRZ)

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

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

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

II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONW)

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) - siehe textliche Festsetzung Teil II Nr. 1

III. Bestandsangaben vom Januar 2021

Wohngebäude

Nebengebäude

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topographische Umrisslinie

bottrop

Stadtplanungsamt 61

Bebauungsplan Nr. 7.11/8 Neuordnung Hüls-Gelände 3. Änderung

Maßstab 1 : 500
Datum 22.03.2022

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss

Anlagen:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat
Müller
Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt
Kleinheins
Ltd. Städt. Baudirektorin

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

Bottrop, den 14.03.2022

Der Oberbürgermeister
i.A.

(Städt. Vermessungsdirektor)

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 24.03.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 7.11/8 "Neuordnung Hüls-Gelände" - 3. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufzustellen.

Bottrop, den 22.03.2022

Der Oberbürgermeister

(Städt. Baudirektorin)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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 28.04.2021 bis zum 12.05.2021 statt.

Bottrop, den 14.03.2022

Der Oberbürgermeister
i.A.

(Ltd. Städt. Baudirektorin)

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.02.2022 bis einschließlich 11.03.2022 öffentlich ausliegen.

Bottrop, den 14.03.2022

Der Oberbürgermeister
i.A.

(Ltd. Städt. Baudirektorin)

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 21.06.2022 durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.

Bottrop, den 14.03.2022

Der Oberbürgermeister

(Ltd. Städt. Baudirektorin)

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 14.03.2022 öffentlich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 14.03.2022

Der Oberbürgermeister
i.A.

(Ltd. Städt. Baudirektorin)