Textliche Festsetzungen

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

1. Zulässige Nutzungen in den Gewerbegebieten

1.1 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.

1.2 Folgende Nutzungen sind unzulässig:
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.3 Die in § 8 (3) BauNVO genannten Nutzungen:
- Wohnungen für Aufsichts- und Beritschaftspersonen sowie für Betreibsinhaber und Betriebsleiter,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten

sind nicht zulässig.

2. Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile

2.1 Die nachfolgenden Gebäudehöhen 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 Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt.

2.2 Die Gesamthöhe des Gebäudes darf höchstens 10,00 m über dem Bezugspunkt liegen.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen mit Ausnahme derjenigen nach § 14 (2) BauNVO unzulässig.

4. Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

4.1 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.

4.2 Stellplätze sind in wasserdurchlässigem Material (wie Rasenpflaster, breitfugiges Pflaster o.ä.) anzulegen.

4.3 Je angefangene Gruppe von 3 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 klimaökologischen Gründen über den Stellflächen zu befinden.

4.4 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.

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

1. 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.

2. Lagerplätze

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

3. 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

1. Bergbauliche Einwirkungen

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

2. Ehemaliger Bergbauschacht

Im Plangebiet befindet sich ein Schacht der RAG Aktiengesellschaft:

- Betriebscode	2566 5711 002
- Name	Arenberg Fortsetzung 2
- Rechtswert	2566672,29
- Hochwert	5711334,14
- Schachtschutzbereich Standsicherheit	Durchmesser = 88,50 m (50,00 m), Radius = 25,00 m
- Schachtschutzbereich Ausgasung	Durchmesser = 50,00 m, Radius = 25,00 m

Bei einer Nutzung der Fläche im Schachtbereich (hierzu zählen auch vorübergehende Bauarbeiten) sind die nachfolgend aufgeführten Schachtschutzbereiche sowie die folgende Schachtschutzklausel zwingend einzuhalten.

Schachtschutzbereich aus Gründen der Standsicherheit

Innerhalb von Schutzbereichen, wie oben aufgeführt (gemessen vom Schachtmittelpunkt), dürfen nur dann bauliche Anlagen - hierzu zählen auch Verkehrs- und Lagerflächen - errichtet werden, wenn die Standsicherheit des Schachtkopfes, einschließlich der vorhandenen Abdeckplatte(n) in Abhängigkeit von der geplanten Nutzung innerhalb der Schachtschutzbereiche, entsprechend den jeweils gültigen Auflagen und Richtlinien der zuständigen Behörde des Landes Nordrhein, durch ein Standsicherheitsgutachten (das geplante Baumaßnahmen berücksichtigt) nachgewiesen wird.

Schachtschutzbereich aus Gründen möglicher Ausgasung

Innerhalb kreisförmiger Gasschutzbereiche, wie oben aufgeführt (gemessen vom jeweiligen Schachtmittelpunkt) sind im Falle einer Nutzung Vorsorgemaßnahmen gegen mögliche Ausgasungen der Schächte vorzunehmen. Ver- und Entsorgungsleitungen sind gasundurchlässig zu verlegen und elektrische Anlagen müssen explosionsgeschützt ausgeführt sein. Gasleitungen dürfen in dem Schachtschutzbereich nicht verlegt werden.

Art und Umfang von Versiegelungsmaßnahmen im Schachtschutzbereich müssen durch ein Gutachten (das die geplanten Maßnahmen berücksichtigt) belegt werden. Darüber hinaus kann in Einzelfällen nicht ausgeschlossen werden, dass gasdurchlässige Anschüttungen in den Schachtbereichen, nicht ausreichend abgedichtete Anschlüsse an den Schächten - wie z.B. Wetterkanäle, Seilfahrtsstollen, Rohranschlüsse, u. ä. - oder sehr stark ausgasende Schächte zu Gasmigrationen in vom Schachtmittelpunkt entfernteren Bereiche führen. Zur Ermittlung der im Einzelfall vorhandenen bzw. der möglichen Gasaustritte und der hierdurch betroffenen Flächen ist ein Sachverständiger hinzuzuziehen. Die ordnungs- und sachgemäße Durchführung der angeordneten/durchgeführten Vorsorgemaßnahmen muss durch den Gutachter schriftlich bestätigt werden.

Zur Durchführung sämtlicher technisch erforderlicher und bergbehördlich angeordneter Maßnahmen an den Schächten, insbesondere zum Zwecke der Kontrolle und Nachverfüllung, ist zudem sicherzustellen, dass die Grundstücke durch das Konzernunternehmen RAG oder deren Rechtsnachfolger, jederzeit zu betreten und zu befahren sind. Hierzu muss eine Zufahrt per LKW möglich sein. Baumaßnahmen innerhalb der Schachtschutzbereiche müssen der RAG Aktiengesellschaft angezeigt werden.

IV. Hinweise

1. Starkregenvorsorge

Das Plangebiet befindet sich in einer natürlichen Geländesenke von bis zu einem Meter Tiefe. Im Falle eines Starkregens sind Einstautiefen von bis zu einem Meter möglich. In der Planung sollten daher Maßnahmen zum Regenwasserrückhalt sowie zum Fernhalten des Niederschlagswassers von Gebäudekörpern umgesetzt werden. Zusätzlich sollten Gebäude baulich gezielt gegenüber den Risiken eines Starkregens geschützt werden.

2. Verhalten bei der Entdeckung von Kampfmitteln

Es wurde eine Luftbildauswertung durchgeführt. Für das Plangebiet wurde keine unmittelbare Kampfmittelbelastung festgestellt. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung (Bombenabwurfgebiet auf der gesamten Antragsfläche) kann eine, derzeit nicht erkennbare, Kampfmittelbelastung der beantragten Fläche nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine systematische Oberflächendetektion ist für den Bereich der zu bebauenden Flächen und Baugruben (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erforderlich, soweit ein Bodeneingriff über 0,80 m vorgenommen wird. Das Merkblatt der Bezirksregierung Arnsberg ist anzuwenden. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Sicherheit und Ordnung (30/2) der Stadt Bottrop zu verständigen.

3. 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.

4. 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.

5. Artenschutz

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sicher auszuschließen, sind die ggf. zu fällenden Bäume auf von Tierarten bewohnte Höhlen (Vögel/Fledermäuse) zu untersuchen. Sofern sich im Verlaufe der Bauausführung Hinweise auf Vorkommen von europäisch geschützten Arten ergeben, hat der Bauherr/die Bauherrin alle Handlungen zu unterlassen, die zu einem Verstoß gegen die artenschutzrechtlichen Verbote führen. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff. BNatSchG.

6. Vogelschutzzeit/Rodungen

Rodungs- oder Fällarbeiten sind nur außerhalb der Vogelschutzzeit (Vogelschutzzeit: 01. März bis 30. September) vorzunehmen. Gemäß § 39 (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 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. 6.11/4 Sportanlage Rhenania 1. 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. 3634), 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

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

Bottrop, den 19.08.2022
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. 6.11/4 "Sportanlage Rhenania" - 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch aufzustellen.

Bottrop, den 21.08.2022
Der Oberbürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit 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 28.04.2021 bis zum 12.05.2021 statt.

Bottrop, den 21.08.2022
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 ausgelegen.

Bottrop, den 21.08.2022
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 22.08.2022
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 30.01.2023 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 01.02.2023
Der Oberbürgermeister
I.A.
(Ltd. Städt. Baudirektorin)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat
(Müller)
Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt
(Kleinheins)
Ltd. Städt. Baudirektorin