Textliche Festsetzungen

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

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

2. 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.

3. 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 Erkern bis zu 1,00 m ist ausnahmsweise zulässig.

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. Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
5.1 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).
5.2 Zufahrten, Gehwege sowie Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material (wie Rasenpflaster, breitfugiges Pflaster o.ä.) anzulegen.
5.3 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.

6. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
6.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe Januar 2018) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten ($K_{Raumart}$) und des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) wie folgt: $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ - und sind folgender Tabelle zu entnehmen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel (gemäß dargestellten Isophon-Linien) L_a in dB(A)	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Unterrichtsräume und Ähnliches	Büroräume und Ähnliches
	$K_{Raumart}$ = 30 db(A)	$K_{Raumart}$ = 35 db(A)
58	30	30
59	30	30
60	30	30
61	31	30
62	32	30
63	33	30
64	34	30
65	35	30
66	36	31
67	37	32
68	38	33
69	39	34

6.2 Die daraus resultierenden Schalldämm-Maße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können unterschritten werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich niedrigere maßgebliche Außenlärmpegel nachgewiesen werden.
6.3 Bei Außenpegeln > 50 dB(A) nachts müssen gemäß VDI 2719 die Fenster grundsätzlich geschlossen bleiben, um die Einhaltung der in der Richtlinie empfohlenen Innenpegel zu gewährleisten. In diesem Fall ist eine fensterunabhängige Lüftung über geeignete schallgedämmte Lüftungselemente erforderlich. Für alle Fassaden von geplanten Wohnhäusern, bei denen Beurteilungspegel nachts von > 50 dB(A) auftreten, sind für alle eventuellen Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungselemente einzubauen. Alternativ wären auch eine entsprechende Grundrissgestaltung oder auch (teil)vergraste Vorbauten möglich. Zur Lüftung von Räumen, die nicht zum Schlafen benutzt werden, kann die Stoßlüftung verwendet werden.
6.4 Außenwohnbereiche sind im Bereich mit Beurteilungspegeln tagsüber von > 62 dB(A) nicht zugelassen. Die Beurteilungspegel sind im Rahmen des Bauantrages darzustellen.

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

1. Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile
1.1 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 Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt. Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenflächen der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut.
1.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
1.3 Im **WA 1** darf die Höhe der Traufe höchstens 4,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Höhe der Firste darf höchstens 10,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
1.4 Im **WA 3** darf die Höhe des Fußbodens der Staffelgeschosse höchstens 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Gesamthöhe der Gebäude darf höchstens 14,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
1.5 Im **WA 7** darf die Höhe des Fußbodens der Zweiten Obergeschosse höchstens 6,75 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Gesamthöhe der Gebäude darf höchstens 9,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
1.6 Im **WA 8** darf die Höhe der Traufe höchstens 6,75 m über dem Bezugspunkt liegen. Die Gesamthöhe der Gebäude darf höchstens 10,75 m über dem Bezugspunkt liegen.
1.7 Ausnahmen von diesen Höhen können z.B. aus tiefbautechnischen Gründen zugelassen werden oder um eine einheitlichen Trauf- und Firstlinie zu erreichen.

2. 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.

3. 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

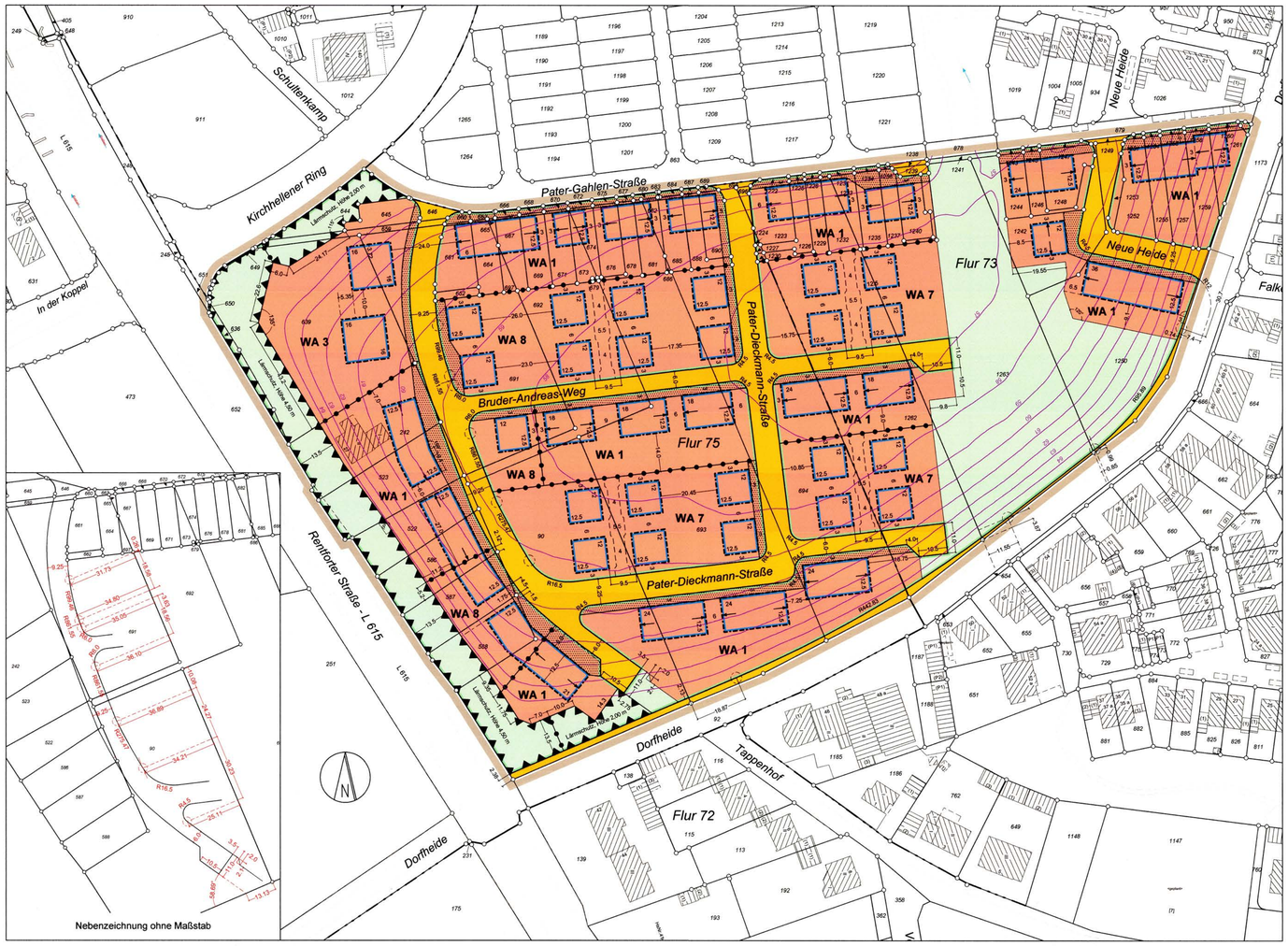
1. Dachbegrünung
Um die Auswirkungen des Klimawandels zu mindern, sollten Dachflächen mit einer Neigung von 15° oder weniger zu mindestens 80 % extensiv begrünt werden. Die Mindeststärke des Schichtaufbaus sollte 12 cm betragen. Es sollten standortgerechte bodendeckende Pflanzen und möglichst Saat- und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

2. Verhalten bei der Entdeckung von Kampfmitteln
Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat festgestellt, dass keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vorliegt (keine Bombardierung, aber Stellungsbereiche entlang der Rentforter Straße). Es wird empfohlen, die Stellungsbereiche entlang der Rentforter Straße zu sondieren (falls diese nach dem zweiten Weltkrieg nicht überbaut wurden). Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen muss mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Dieser Hinweis kann nicht als Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst 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. Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster oder der Stadt Bottrop als Untere Denkmaibehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfarbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

WA 1		WA 3		WA 7		WA 8	
0,4	(0,8)	0,4	(1,2)	0,4	(0,8)	0,4	(0,8)
II o		III o		II o	ED	II o	ED
SD/WD ≤ 45°		FD/PD ≤ 15°		FD		ZD ≤ 45°	



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)
- (0,8) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- II — Zahl der Vollgeschosse

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Firstrichtung

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 mit Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Einzelheiten sind im Kompensationsplan zum Bebauungsplan Nr. 48 dargestellt)

Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugebieten
- 60 — Isophon-Linien (siehe textliche Festsetzung Teil I, Nr. 6)
- Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehgen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen hier: Lärmschutzwall/-wand, Höhe 4,50 m bzw. 2,00 m über der Bezugslinie (Bezugslinie ist der nächstgelegene Fahrbahnrand der angrenzenden Straßenfläche)

II. Gestaltungsfestsetzungen (§ 86 BauONW)
- Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) - siehe textliche Festsetzung Teil II Nr. 2
- SD/WD — Satteldach oder Walmdach
- FD/PD — Flachdach oder Pultdach
- FD — Flachdach
- ZD — Zeltdach
- 45° — Dachneigung
- Firstrichtung

III. Bestandsangaben vom April 2022
- Wohngebäude
- Nebengebäude
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topographische Umrisslinie

Stadtplanungsamt 61

Bebauungsplan Nr. 48 Schultenkamp / Dorfheide 6. Änderung

Maßstab 1 : 1.000

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 19.04.2022
Der Oberbürgermeister
i.A.
(Städt. Vermessungsdirektor)

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 17.06.2021 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 48 "Schultenkamp / Dorfheide" im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 Baugesetzbuch zu ändern.
Bottrop, den 22.04.2022
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 02.08.2021 bis zum 16.08.2021 statt.
Bottrop, den 22.04.2022
Der Oberbürgermeister
i.A.
(Ltd. Städt. Baudirektorin)

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 11.04.2022 bis einschließlich 11.05.2022 öffentlich ausgelegen.
Bottrop, den 22.04.2022
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 24.06.2022
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 30.06.2022 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bottrop, den 05.07.2022
Der Oberbürgermeister
i.A.
(Ltd. Städt. Baudirektorin)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat
(Müller)
Techn. Beigeordneter

Stadtplanungsamt
(Kleinheins)
Ltd. Städt. Baudirektorin