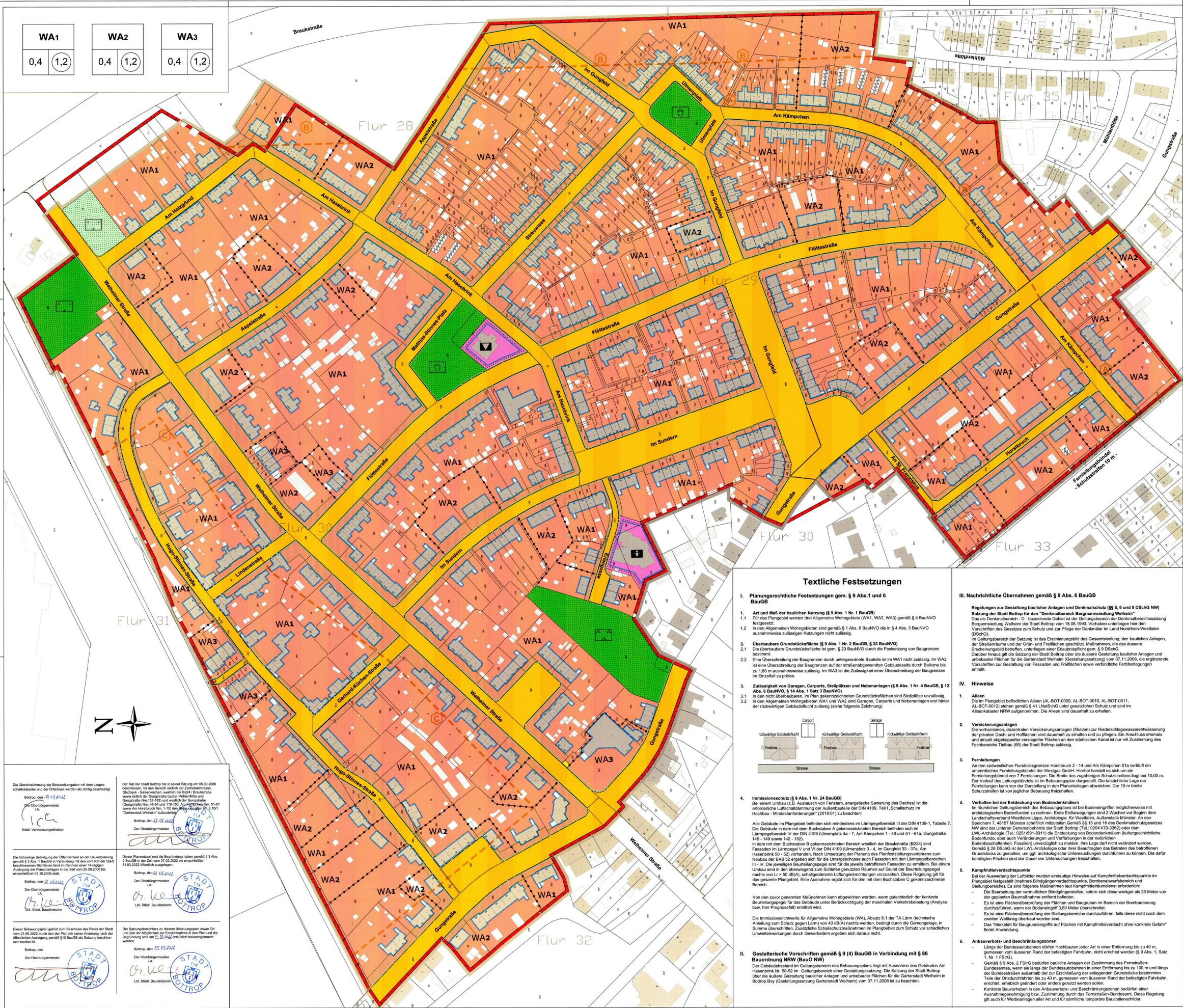


WA1	WA2	WA3
0,4	1,2	0,4
1,2	0,4	1,2



- ### Zeichenerklärung
- #### I. Festsetzungen des Bebauungsplans
- (§ 9 Abs. 1 BauGB)
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 104 ff BauVVO)
- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauVVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 16 BauVVO)
- 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 - 1,2 Geschossflächenzahl (GFZ)
- Bauweise, Baufüßen, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauVVO)
- Baugrenze
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Flächen für den Gemeinbedarf
 - Zweckbestimmung: Kindergarten
 - Zweckbestimmung: Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Verkehrflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche
 - Private Grünfläche
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Spielplatz
 - Zweckbestimmung: Rasenfläche
- Immissionsschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Abgrenzung der Lärmpegel- und Maßnahmenbereiche, siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 4
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb von Baugeländen
 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen, siehe planungsrechtliche Festsetzung Nr. 3.1

- #### II. Nachrichtliche Übernahmen
- Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6 BauGB und § 5, § 6 und § 9 DSchG NW)
- Umgrenzung des Denkmalsbereichs
- #### III. Bestandsangaben vom August 2021
- Hauptgebäude
 - Nebengebäude
 - Flurgrenze
 - Flurstücksgrenze
 - Topographische Umrisslinie
- #### IV. Zeichnerische Hinweise
- Fertellungsbündel mit Schutzstreifenbreite 10 m

Textliche Festsetzungen

- #### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Für das Plangebiet werden drei Allgemeine Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) gemäß § 4 BauVVO festgesetzt.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauVVO die in § 4 Abs. 3 BauVVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauVVO)**
 - Die überbaubare Grundstücksfläche ist gem. § 23 BauVVO durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.
 - Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile ist im WA1 nicht zulässig. Im WA2 ist eine Überschreitung der Baugrenzen auf der straßenabgewandten Gebäuseite durch Balkone bis zu 1,80 m ausnahmsweise zulässig. Im WA3 ist die Zulässigkeit einer Überschreitung der Baugrenzen im Einzelfall zu prüfen.
 - Zulässigkeit von Garagen, Carports, Stellplätzen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauVVO, § 14 Abs. 1 Satz 3 BauVVO)**
 - In nicht überbauten Grundstücksflächen sind Stellplätze unzulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Garagen, Carports und Nebenanlagen erst hinter der rückwärtigen Gebäuseite zulässig (siehe folgende Zeichnung).
-
- #### II. Gestalterische Vorschriften gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 Bauordnung NRW (BaO NRW)
- Der Gebäudebestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt mit Ausnahme des Gebäudes Am Hasenbrink Nr. 50-52 im Geltungsbereich einer Gestaltungsatzung. Die Satzung der Stadt Botrop über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen bei der Gartenstadt Welheim in Botrop (Gestaltungsatzung Gartenstadt Welheim) vom 07.11.2008 ist zu beachten.
- #### III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB
- ##### Regelungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und Denkmalschutz (§§ 5, 6 und 9 DSchG NW)
- Satzung der Stadt Botrop für den "Denkmalschutz Bergmannsdielel Welheim"**
Das als Denkmalschutz - B - bezeichnete Gebiet ist der Geltungsbereich der Denkmalschutzsatzung Bergmannsdielel Welheim der Stadt Botrop vom 18.08.1993. Vorhaben unterliegen hier den Vorschriften des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (DSchG).
Im Geltungsbereich der Satzung ist das Erscheinungsbild des Gesamteindruckes, der baulichen Anlagen, der Straßensäume und der Grün- und Freizeitanlagen geschützt. Maßnahmen, die das äussere Erscheinungsbild betreffen, unterliegen einer Erlaubnispflicht gem. § 9 DSchG.
Darüber hinaus gilt die Satzung der Stadt Botrop über die äussere Gestaltung baulicher Anlagen und unbebauter Flächen für die Gartenstadt Welheim (Gestaltungsatzung) vom 07.11.2008, die ergänzende Vorschriften zur Gestaltung von Fassaden und Freizeitanlagen sowie verbindliche Farbregelungen enthält.
- ##### IV. Hinweise
- Alleen**
Die im Plangebiet befindlichen Alleen (AL-BOT-009, AL-BOT-010, AL-BOT-011, AL-BOT-012) stehen gemäß § 41 LNSchG unter gesetzlichen Schutz und sind im Alleenkataster NRW aufgenommen. Die Alleen sind dauerhaft zu erhalten.
 - Versickerungsanlagen**
Die vorhandenen, dezentralen Versickerungsanlagen (Müden) zur Niederschlagswasserentwässerung der privaten Dächer und Hofflächen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ein Anschluss ehemals und aktuell abgekoppelter versickerter Flächen an den städtischen Kanal ist nur mit Zustimmung des Fachbereichs Tiefbau (06) der Stadt Botrop zulässig.
 - Fertellungen**
An den südwestlichen Flurstücksgrenzen Horbruch 2 - 14 und Am Kämpchen 61a verläuft ein unterirdisches Fertellungsbündel der Westgas GmbH. Hierbei handelt es sich um ein Fertellungsbündel von 7 Fertellungen. Die Breite des zugehörigen Schutzstreifens liegt bei 10,00 m. Der Verlauf des Fertellungsbündels ist im Bebauungsplan dargestellt. Die tatsächliche Lage der Fertellungen kann von der Darstellung in den Planunterlagen abweichen. Der 10 m breite Schutzstreifen ist bei jeglicher Bebauung freizuhalten.
 - Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern**
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei Bodengriffen möglicherweise mit archaischen Bodendenkmälern zu rechnen. Erste Erkundungen sind 2 Wochen vor Beginn der Landschaftsverbund Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, an den Späthern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen. Gemäß § 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind die Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Botrop (Tel.: 0204 170-3392) oder dem LWL-Archäologie (Tel.: 0251 9591-8911) die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgebietliche Bodendenkmäle, aber auch Veränderungen und Verfallzustände der natürlichen Bodendenkmäle, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage darf nicht verändert werden. Gemäß § 28 DSchG ist der LWL-Archäologie oder ihrer Bauabteilung das Befahren des betreffenden Grundstücks zu gestatten, um ggf. archaische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind der Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
 - Kampfmittelverdrachtspunkte**
Bei der Auswertung der Luftbilder wurden eindeutige Hinweise auf Kampfmittelverdrachtspunkte im Plangebiet festgestellt (siehe Blindegrenzenverdrachtspunkte, Bombenabwurfbereich und Stützpunkte). Es sind folgende Maßnahmen laut Kampfmittelverdrachtsverordnung erforderlich:
- Die Bearbeitung der vermutlichen Blindegrenzen, sofern sich diese weniger als 20 Meter von der geplanten Baumaßnahme entfernt befinden.
- Es ist eine Flächenberührung der Flächen und Baugruben im Bereich der Bombenabwurfbereichs durchzuführen, wenn der Bodenminergie 0,80 Meter überschreitet.
- Es ist eine Flächenberührung der Stützpunkte durchzuführen, falls diese nicht nach dem zweiten Weltkrieg überbaut worden sind.
- Das "Markierfeld für Baugrundergriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr" findet Anwendung.
 - Anbauverbots- und Beschränkungszone**
- Längs der Bundesautobahnen dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden (§ 9 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 FStVG).
- Gemäß § 9 Abs. 2 FStVG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 m und längs der Bundesstraßen außerhalb der zur Erschließung der angrenzenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsumfahrungen bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.
- Konkrete Bauvorhaben in den Anbauverbots- und Beschränkungszone bedürfen einer Ausnahmegenehmigung bzw. Zustimmung durch das Fernstraßen-Bundesamt. Diese Regelung gilt auch für Werbeanlagen aller Art und für sämtliche temporäre Bauteilanschläger.

Bebauungsplan Nr. 8.10/1 "Gartenstadt Welheim"

Maßstab 1:1000

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundris
- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3034), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist
- Baunutzungsordnung 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. 1902) geändert worden ist
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV NRW S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV NRW S. 622)
- Planungsverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1902) geändert worden ist

Für die städtebauliche Planung

Bauzeamant	Stadtplanungsamt
<i>Klaus Müller</i>	<i>Christina Kleinheins</i>
Techn. Beigeordneter	List. Städt. Baukontrolle

Die Übernahmefestsetzungen mit dem Legendenplan sind als Original zu beschreiben. Botrop, den 21.08.2022
Der Oberbürgermeister
List. Städt. Baukontrolle

Der Rat der Stadt Botrop hat in seiner Sitzung am 09.09.2020 beschlossen, für den Bereich südlich der Zechenstraße Glasbeck - Oberstraßen, westlich der B224 Braukstraße sowie östlich der Gunglstraße (südlich Mühlenstraße und Gunglstraße Nr. 153-161) und westlich der Gunglstraße (Gunglstraße Nr. 162-164 und 165-167, Ausfallstraße Nr. 51-51 sowie Am Horbruch Nr. 1-15) den Bebauungsplan Nr. 8.10/1 "Gartenstadt Welheim" aufzustellen.
Botrop, den 21.08.2022
Der Oberbürgermeister
List. Städt. Baukontrolle

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 07.02.2022 bis einschließlich 11.03.2022 öffentlich ausgestellt.
Botrop, den 21.08.2022
Der Oberbürgermeister
List. Städt. Baukontrolle

Die künftige Bewirkung der Öffentlichkeit an der Bebauungsplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien liegt im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Öffentlichkeit am 09.09.2020 einschließlich 09.10.2020 statt.
Botrop, den 21.08.2022
Der Oberbürgermeister
List. Städt. Baukontrolle

Dieser Bebauungsplan geht zum Beschluss des Rates der Stadt vom 21.08.2022 durch den der Plan mit seiner Änderung nach der öffentlichen Auslegung gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen worden ist.
Botrop, den 21.08.2022
Der Oberbürgermeister
List. Städt. Baukontrolle

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und der Begründung sind am 21.08.2022 umschreiblich bekannt gemacht worden.
Botrop, den 21.08.2022
Der Oberbürgermeister
List. Städt. Baukontrolle