

Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- Fläche für den Gemeindebedarf "Feuer- und Rettungswache"** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Innere dieser Fläche ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und dem Rettungsdienst, insbesondere der Sicherung des Brandschutzes dienen und diesen Nutzungen räumlich und funktional zugeordnet sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB). Hierzu zählen neben den Fahrzeughallen mit Geräteräumen und Werkstätten z.B. auch Büroräume, Sozialräume, Schutzhäuser und Seminarräume, Umkleekabinen und Duschen, Lagerflächen und räumliche Zufahrten, Stellplätze und Abstellflächen.
- Maß der baulichen Nutzung - Höhe baulicher und sonstiger Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Grundfläche für die Bemessung der zulässigen Höhen baulicher und sonstiger Anlagen ist eine absolute Bezugshöhe von 55,5 m über Normalhöhennull (NHN). Dies entspricht in etwa der vorhandenen Geländeoberfläche.

2.2 Diese Bezugshöhe darf durch Gebäude maximal um folgende Werte überschritten werden:

 - 9,00 m im Bereich der mit der Nr. 1 gekennzeichneten überbaubaren Fläche,
 - 15,00 m im Bereich der mit der Nr. 2 gekennzeichneten überbaubaren Fläche und
 - 5,00 m im Bereich der mit der Nr. 3 gekennzeichneten überbaubaren Fläche.

2.3 Technische Anlagen wie zum Beispiel Antennen, sonstige Kommunikationstechnik oder Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie, insbesondere durch Photovoltaik nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe überschreiten.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.
- Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, einschließlich Maßnahmen zum Artenschutz** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 Zur Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft sind innerhalb des Plangebiets folgende Maßnahmen umzusetzen:

 - Maßnahme A: Entwicklung einer extensiven Streuobstwiese auf einer 1.398 m² großen Fläche.
 - Maßnahme B: Entwicklung einer Ackerbrache auf einer 3.821 m² großen Fläche.
 - Maßnahme C: Entwicklung extensiv genutzter Feldrinnen und Saumstrukturen (Blühstreifen/Blühfläche) auf einer 1.633 m² großen Fläche.

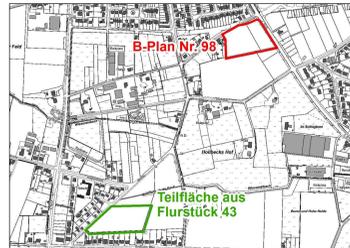
Es ergibt sich ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 2.113 Wertpunkten, welcher im Sinne eines Ökoprozents zum Ausgleich anderer Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden kann.

4.2 Die unter 4.1 genannten Kompensationsmaßnahmen sind, mit Ausnahme des Kompensationsüberschusses, zu 100 % der festgesetzten Fläche für den Gemeindebedarf zugeordnet.

4.3 Die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Grünflächen dürfen nicht als Baustelleneinrichtungsfäche, Boden- oder Materiallager genutzt werden.

4.4 Aus artenschutzrechtlichen Gründen ist zum Schutz der Feldlerche auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche an der Wiedau (Gemarkung Kirchhellen, Flur 76, Flurstück 43 bzw.) eine Feldvogelbrache mit einer Größe von mindestens 10.000 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist als vorgezogene Artenschutzmaßnahme (CEF-Maßnahme) vor Beginn der Erschließungsarbeiten umzusetzen.

Das Flurstück 43 hat eine Größe von insgesamt ca. 20.400 m² und befindet sich im Eigentum der Stadt Bottrop. Es liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans und ist im folgenden Übersichtsplan markiert.



- Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verminderung von Erwärmung**

5.1 Mindestens 80 % der Dachflächen sind dauerhaft und fachgerecht mit boden- deckenden Pflanzen zu begrünen. Die Dicke der Substratschicht muss bei mindestens 10 cm liegen. Hiervon ausgenommen sind Dächer mit weniger als 5 m² Fläche, Dachbereiche, die für eine Belichtung der Innenräume durch Tageslicht vorgesehen sind sowie Stellplatzüberdachungen (Carports) und die Dachfläche des Übungsturms. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.2 Eine Fassadenfläche von mindestens 120 m² ist zu begrünen. Für Fassaden, die Richtung Süden ausgerichtet sind können beispielsweise Vitis (Weitreben) oder Kletterrosen verwendet werden. Für Fassaden, die Richtung Westen oder Osten ausgerichtet sind, eignen sich beispielsweise Lonitca henry (Immergrün Geisblatt), Lonitca hackrottii (Feuer-Geisblatt), Lonitca pennsylvanica (Waldgeisblatt) oder Clematis. Die Kletterpflanzen sollten eine Unterpflanzung erhalten, um den Wurzelbereich zu verschatten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.3 Innerhalb der Fläche für den Gemeindebedarf sind 10 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Acht dieser Bäume sind nördlich des Gebäudes im Bereich der Fläche MD zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume II. Ordnung, Kleinkronig, ca. 10 m hoch und 6 bis 8 m breit, z.B. Fraxinus ornus (Manna-Esche). Zwei Bäume sind im Innerhof im Bereich der Fläche ME zu pflanzen. Zu verwenden sind Bäume II. Ordnung, Kleinkronig, ca. 8 m hoch und 6 m breit, z.B. Catalpa bignonioides (Trompetenbaum) oder Koeleria paniculata (Bissensesche). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Grundlage für die Bemessung der Höhen von Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine absolute Bezugshöhe von 55,5 m über Normalhöhennull (NHN). Dies entspricht in etwa der vorhandenen Geländeoberfläche.

6.2 Die Höhe der Gebäude muss entlang der festgesetzten Baulinie mindestens 1,50 m über dieser Bezugshöhe liegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO). Von der festgesetzten Höhe der Gebäude können Ausnahmen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren sachverständig, lärmtechnisch nachgewiesen wird, dass der Schutzwirk des aktiven Lärmschutzes hierdurch nicht beeinträchtigt wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).

6.3 Innerhalb der Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Schutzwand von 78 m Länge und 4,5 m Höhe (gemessen über der Bezugshöhe) und einer Luftschalldämmung von DLR > 20 dB gemäß DIN EN 1763-2:2018) als aktiver Lärmschutz für die nordlich angrenzende Wohnbebauung zu errichten. Von der festgesetzten Länge oder Höhe der Lärmschutzwand können Ausnahmen zugelassen werden, soweit im Baugenehmigungsverfahren sachverständig, lärmtechnisch nachgewiesen wird, dass durch andere geeignete Maßnahmen der Schutzwirk des aktiven Lärmschutzes hierdurch nicht beeinträchtigt wird (§ 31 Abs. 1 BauGB).

6.4 Die bestimmungsgemäße Nutzung der Fläche für den Gemeindebedarf ist erst nach Fertigstellung der Lärmschutzwand und der Gebäude zulässig (§ 9 Abs. 2 BauGB).
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports**

7.1 Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung mit "St" gekennzeichneten Fläche zulässig.

7.2 Die Nebenanlage "Übungsfläche für die Feuerwehr" ist nur innerhalb der mit "Üb" gekennzeichneten Fläche zulässig.

II. Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 89 BauO NW

- Räumlicher Geltungsbereich**

Die Gestaltungsrichtlinien gelten für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 98 "Feuer- und Rettungswache II".
- Dachform und Dachneigung**

Dächer im Plangebiet dürfen über eine Neigung von maximal 10° verfügen. Stellplatzüberdachungen (Carports) dürfen diese Neigung um maximal 5° überschreiten, falls auf entsprechenden Dächern Photovoltaikmodule angebracht werden.

III. Kennzeichnung gem. § 9 (5) Nr. 2 BauGB

Der Plangebiet 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, Heme Kontakt aufzunehmen.

IV. Hinweise

- Verhalten bei der Entdeckung von Kampfmitteln**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat eine Luftbildauswertung durchgeführt und festgestellt, dass keine erkennbaren Kampfmittelbelastungen vorliegen. Maßnahmen sind daher nicht erforderlich. Eine systematische Absuche ist nicht geboten. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen muss aber 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 Kampf- mittelbeseitigungsdienst über den Fachbereich Recht und Ordnung 30/2 der Stadt Bottrop zu verständigen.
- Verhalten bei der Entdeckung von Bodenvorunreinigungen**

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

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans ist bei Bodeneingriffen möglicher- weise mit archaischen Bodendenkmälern zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 18 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bottrop oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster die Entdeckung von Bodendenkmälern (kultur- und/oder entgeschichtete Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.
- Bodenmanagementkonzept**

Zum sparsamen und schonenden Umgang mit Mutterboden sowie zur sinnvollen Weiterverwendung des anfallenden Bodenabfalls sollte im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ein Bodenmanagementkonzept erstellt werden.
- Vogelschutzrichtlinien / Rodungen**

Um Störungen bzw. Totungen von Vogelarten in Verbindung mit ggf. erforderlichen Rodungsarbeiten sowie bauvorbereitenden Maßnahmen (z.B. Abschneiden des Oberbodens) vermeiden zu können, sind diese nur außerhalb der Vogelschutzzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. Februar zulässig. Sind die Maßnahmen innerhalb des Zeitraums zwingend erforderlich, sind die betroffenen Bereiche vorab durch qualifiziertes Fachpersonal auf potentielle Brutvorkommen zu untersuchen.
- Schutz von Bäumen und anderen Gehölzbeständen**

Um negative Beeinträchtigungen der an das Baufeld angrenzenden Gehölzbestände insbesondere entlang der Renforter Straße während der Bauarbeiten zu vermeiden, sollten diese durch entsprechende Maßnahmen geschützt werden.

Zeichenerklärung

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

- Fläche für den Gemeindebedarf** (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
 - F Feuer- und Rettungswache
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
 - GRZ 1,0 Grundflächenzahl
- Bauweise, Bautypen, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB, § 12 und 23 BauNVO)
 - a abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung Teil I Nr. 3)
 - 1 Baugrenze, überbaubare Fläche mit Nr. zur Festsetzung der Höhe baulicher und sonstiger Anlagen (siehe textliche Festsetzung Teil I Nr. 2 und Nr. 6)
- Verkehrsmittel** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - 1 Baulinie
 - 1 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - 1 private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - MA-MC Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Bezeichnung der Maßnahme (siehe textliche Festsetzung Teil I Nr. 4)
 - MD-ME Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verminderung von Erwärmung (siehe textliche Festsetzung Teil I Nr. 5.3)
- Sonstige Planzeichen**
 - 1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - 1 Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) hier: Lärmschutzwand, Länge: 78 m, Höhe: 4,50 m über der Bezugshöhe (siehe textliche Festsetzung Teil I Nr. 6.3)
 - 1 Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (siehe textliche Festsetzung Teil I Nr. 7) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - St Stellplätze
 - Üb Übungsfläche

II. Bestandsangaben vom August 2023

- 1 Wohngebäude
- 1 Nebengebäude
- 1 Flurgrenze
- 1 Flurstücksgrenze
- 1 Topographische Umrisslinie



Stadtplanungsamt 61

bottrop

Bebauungsplan Nr. 98
Feuer- und Rettungswache 2
Entwurf

Maßstab 1:500
 Datum 13.11.2023

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 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 178) geändert worden ist
 - BauNutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3788), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 Nr. 178) 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. 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 den Liegenschaftskataster und der Ortlichkeit werden als richtig bescheinigt.
 Bottrop, den _____
 Der Oberbürgermeister
 (Städt. Vermessungsdirektor)

Der Ausschuss für Stadtplanung und Umweltschutz der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 29.09.2023 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 98 "Feuer- und Rettungswache 2" aufzustellen.
 Bottrop, den _____
 Der Oberbürgermeister
 (Städt. Baudirektor)

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit dem vom Rat der Stadt beschlossenen Notizenband im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 07.09.2023 bis zum 21.09.2023 statt.
 Bottrop, den _____
 Der Oberbürgermeister
 (Lfd. Städt. Baudirektor)

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ öffentlich ausliegen.
 Bottrop, den _____
 Der Oberbürgermeister
 (Lfd. Städt. Baudirektor)

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt von _____ durch den der Plan gemäß § 10 BauGB als Sitzung beschlossen worden ist.
 Bottrop, den _____
 Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit der Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am _____ öffentlich bekanntgemacht worden.
 Bottrop, den _____
 Der Oberbürgermeister
 (Lfd. Städt. Baudirektor)

Für die städtebauliche Planung
 Baudezernat _____
 Stadtplanungsamt _____
 (Müller) Techn. Baugredirektor
 (Kleinheins) Lfd. Städt. Baudirektor