Textliche Festsetzungen

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

1. 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 Erker bis zu 1,00 m ist zulässig.

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

2.1 Dachbegrünung
Dächer bis zu einer Neigung von 15° sind extensiv zu begrünen. Die Stärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm betragen. Zu verwenden sind Sedum-Arten mit Flachballen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

2.2 Minimierung der Bodenversiegelung
Um Eingriffe in die Wasserhaushaltsbilanz und Klimafunktion des Plangebietes so gering wie möglich zu halten, ist die Versiegelung von Boden auf das geringstmögliche Maß zu reduzieren. Hierzu ist sickerfähiges Pflaster zu verwenden und eine tatsächliche Begrünung von Gartenflächen sicherzustellen.

2.3 Entwicklung einer Streuobstwiese
Zur Kompensation der durch die Satzung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft ist außerhalb des Satzungsgebietes auf den Flurstücken 63 und 137 in Flur 61 der Gemarkung Kirchhellen auf einer Fläche von 3.595 m² eine extensive Streuobstwiese anzulegen. Die fachgerechte Anlage, Pflege und Erhaltung der Obstbäume und Wiesenfläche ist sicherzustellen.
Diese Kompensationsmaßnahme ist zu 72,4 % den Eingriffen auf den Flurstücken 367, 369 und 414 in Flur 60 der Gemarkung Kirchhellen zugeordnet und zu 27,6 % den Eingriffen auf der im Satzungsgebiet liegenden Teilfläche des Flurstück 450 in Flur 60 der Gemarkung Kirchhellen.

2.4 Schaffung von Ersatzquartieren für Fledermäuse
Der Wegfall von potentiellen Zwischen-, Sommer- und Winterquartieren für Fledermäuse ist durch Anbringung von sieben künstlichen Quartieren an den zukünftigen Wohngebäuden abzumindern. Die Montage hat durch eine entsprechend qualifizierte Person zu erfolgen. Folgende künstliche Quartiere sind anzubringen:
5 × Spaltenkasten (z. B. Fa. Hasselfeld Typ FSK-TB-KF)
1 × Spaltenkasten (z. B. Fa. Hasselfeld Typ FSK-TB-AS)
1 × Ganzjahresquartier (z. B. Fa. Schwegler Typ 1WQ)

2.5 Schaffung von Ersatzhabitaten und Optimierung von Lebensräumen
Bei Umsetzung der Planung gehen Jagdhabitate für die Zwergfledermaus sowie potentielle Niststandorte der Turteltaube verloren. Im Zuge der Eingrünung des Satzungsgebietes ist deshalb eine Pflanzung von Gehölzhecken oder Bäumen (vorwiegend Obstbäume) vorzusehen.

2.6 Schaffung von Ersatzhabitaten für die Waldohreule
Bei der Umsetzung der Planung gehen potentielle Niststandorte der Waldohreule verloren. Aus diesem Grund ist eine künstliche Fortpflanzungsstätte am Alten Friedhof in Kirchhellen anzubringen. Die Montage hat durch eine entsprechend qualifizierte Person zu erfolgen. Folgende künstliche Nisthilfe ist anzubringen:
1 × Nistkorb Waldohreule/Baumfalke (z. B. Fa. Vivara Typ UK RA 01)

2.7 Kontrolle der Gehölze auf Fledermausbesatz
Zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen geschützter Fledermausarten sind die zu fällenden Gehölze unmittelbar vor Rodung durch einen Fachgutachter auf Fledermausbesatz zu überprüfen. Sollte im Rahmen dieser Kontrolle ein Besatz festgestellt werden, müssen die Arbeiten solange aufgeschoben werden bis die Individuen das Quartier selbstständig verlassen haben. Abweichungen von diesem Vorgehen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde der Stadt Bottrop abzustimmen.

2.8 Rodung von Gehölzen und Vegetationsbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit
Zur Vermeidung von erheblichen Störungen, Verletzungen und Tötungen geschützter Vogelarten, ist die Rodung von Gehölz- und Vegetationsbeständen außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28./29. Februar, durchzuführen.

2.9 Einschränkung der tageszeitlichen Bauzeiten
Das Plangebiet fungiert als stark frequentiertes Jagdgebiet für die Zwergfledermaus. Aus diesem Grund sind Bauarbeiten während der Aktivitätsphase (01. März bis 31. Oktober) nur bei Tageslicht zulässig. Sobald es dunkel wird sind die Bauarbeiten einzustellen und Lichtquellen, die über das notwendige Maß zur Verkehrssicherungspflicht hinausgehen, abzuschalten.

3. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

3.1 Vorgaben zur Schalldämmung
Die Dimensionierung der Luftschalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen an den Ostfassaden der Neubauten 02 und 03 muss dem Lärmpegelbereich IV gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (01-2018) entsprechen. Für die geplanten Schlafräume in diesen Bereichen sind zur Gewährleistung eines hygienischen Mindestluftwechsels und eines entsprechenden Schallschutzes nachts, schallgedämmte Lüfter einzuplanen.Die übrigen Fassaden müssen dem Lärmpegelbereich II-III entsprechen.

3.2 Vorgaben zur Anordnung schutzwürdiger Räume
In Bereichen mit Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV "Sportanlagenlärmschutzverordnung" sind Schallschutzmaßnahmen in Form von Grundrisslösungen erforderlich. Hier sind keine Fenster mit Öffnungsmöglichkeit von schutzwürdigen Räumen im Sinne der DIN 4109 anzuordnen.

Hinweis:
Die DIN 4109 liegt während der Dienststunden im Fachbereich Umwelt und Grün (68) der Stadt Bottrop, Braker Straße 74, zur Einsichtnahme bereit.

II. Kennzeichnung gemäß § 9 (5) BauGB

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Auf Grund möglicher bergbaulicher Einwirkungen wird empfohlen, im Zuge der Planung Zwecks eventuell notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen mit der Deutschen Steinkohle AG, Herne Kontakt aufzunehmen.

III. Hinweise

1. Verhalten bei der Entdeckung von Kampfmitteln
Eine Oberflächendetektion im Bereich der zu bebauenden Flächen wird empfohlen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen muss mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkornmen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. 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.

2. Verhalten bei der Entdeckung von Bodenverunreinigungen
Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserverunreinigungen und / oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen. Die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop ist einzuschalten. Die Untere Bodenschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

3. Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern
Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss damit gerechnet werden, dass nicht nur archäologische Bodendenkmäler, sondern auch bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilen (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) angetroffen werden. Aus diesem Grund wurden folgende Hinweise in die Satzung aufgenommen:

- Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
- Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Stadt Bottrop als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) 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 der Betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Absatz 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Zahl der Vollgeschosse

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

Baugrenze

Sonstige Planzeichen

Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (§ 34 Absatz 4 Nr.1 und 3 BauGB)

Bereich der Klarstellungssatzung (§ 34 Absatz 4 Nr.1 BauGB)

Bereich der Ergänzungssatzung (§ 34 Absatz 4 Nr. 3 BauGB)

01 — Nummerierung der Gebäude (siehe textliche Festsetzung Teil I, Nr. 3)

II. Bestandsangaben vom März 2020

Wohngebäude

Nebengebäude

Flurgrenze

Flurstücksgrenze

Topographische Umrisslinie

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

Bottrop, den 11.12.2023

Der Oberbürgermeister
i.A.

gez.: P e t r i

(Städt. Vermessungsdirektor)

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 27.02.2018 beschlossen, die Klartstellungs- und Ergänzungssatzung "Holthausener Straße" aufzustellen.

Bottrop, den 11.12.2023

Der Oberbürgermeister

gez.: T i s c h l e r

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 04.06.2018 bis zum 18.06.2018 statt.

Bottrop, den 14.12.2023

Der Oberbürgermeister
i.A.

gez.: K l e i n h e i n s

(Ltd. Städt. Baudirektorin)

Dieser Satzungsentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 19.07.2021 bis einschließlich 19.08.2021 öffentlich ausgelegen.

Bottrop, den 14.12.2023

Der Oberbürgermeister
i.A.

gez.: K l e i n h e i n s

(Ltd. Städt. Baudirektorin)

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde am 19.09.2023 durch den Rat der Stadt beschlossen.

Bottrop, den 11.12.2023

Der Oberbürgermeister

gez.: T i s c h l e r

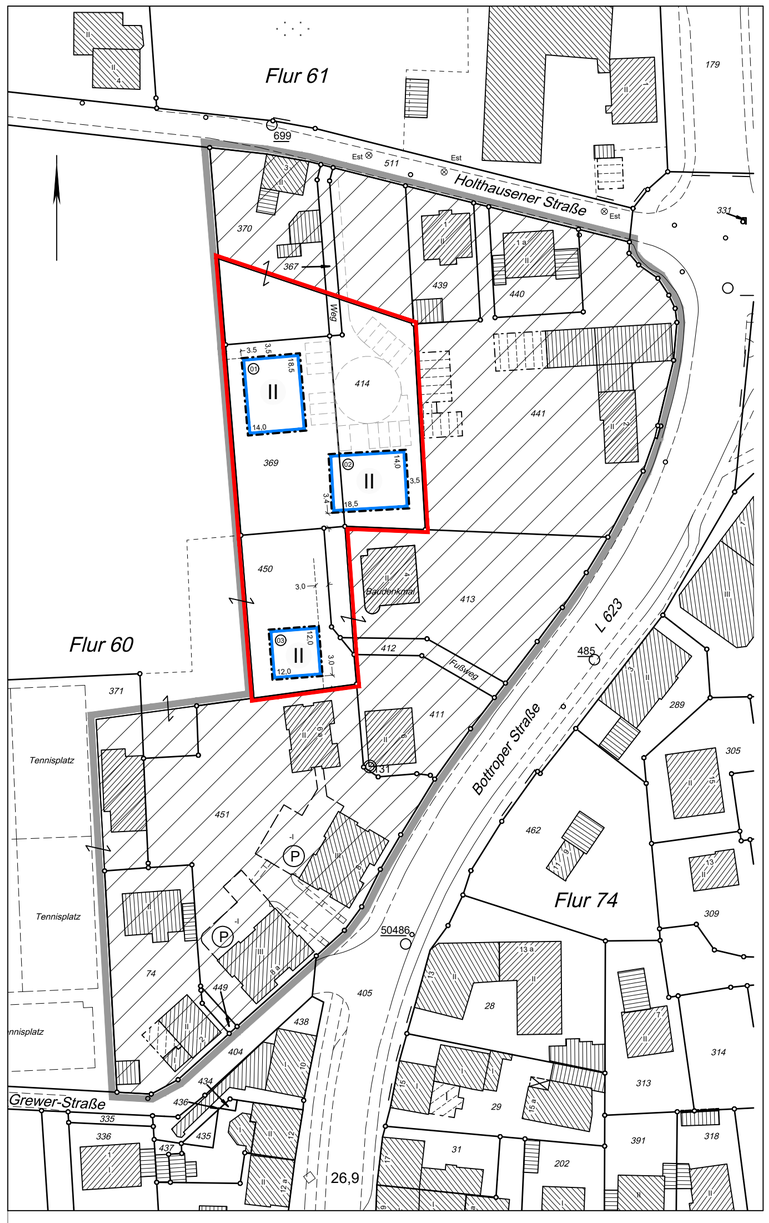
Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in die Satzung und die Begründung sind am 19.01.2024 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 02.02.2024

Der Oberbürgermeister
i.A.

gez.: K l e i n h e i n s

(Ltd. Städt. Baudirektorin)



bottrop

Stadtplanungsamt 61

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Absatz 4 Nr. 1 und 3 Baugesetzbuch "Holthausener Straße"

Maßstab 1 : 1.000

Die Satzung besteht aus:

- Grundriss

Anlagen:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Landesbauordnung (BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat — Stadtplanungsamt

(Müller)
Techn. Beigeordneter

(Kleinheins)
Ltd. Städt. Baudirektorin