Stadt Bottrop

Bebauungsplan Nr. 62

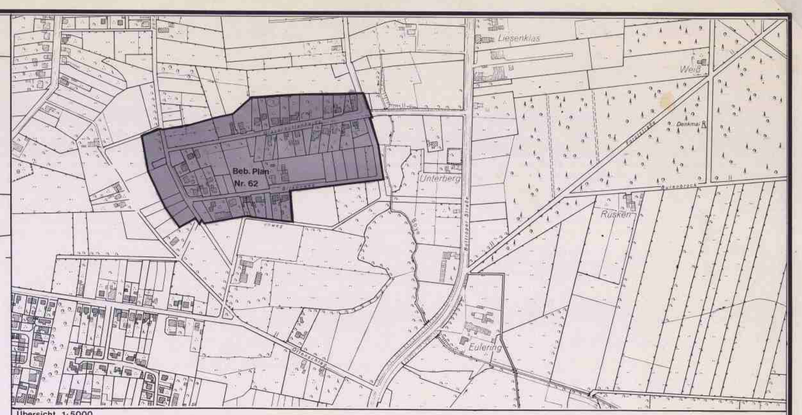
Bottrop – Kirchhellen/ Grafenwald

"Glaserhüttenheide/ Birkenweg"

Blatt	Gemarkung Kirchhellen Flur 50,51,54 Maßstab 1:1000	Grundriß 1. Ausfertigung

Der Bebauungsplan besteht aus: 1 Blatt (Blättern) Grundriß
Blatt Eigentümerverzeichnis
Blatt Höhenpläne

Anlage: Blatt Begründung



Übersicht 1:5000

1. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze (Vorgarten) sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO.

2. Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind bei den im Plangebiet vorhandenen Gewerbebetrieben Erweiterungen ausnahmsweise zulässig, wenn die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes in seinen übrigen Teilen gewahrt bleibt.

3. Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschoßfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der zum Anbau bestimmten Verkehrsfläche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt (sh. Skizze).

3.1 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens (EFH) darf höchstens 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

3.2 Die Höhe der Traufe darf höchstens 4,25 m über dem Bezugspunkt liegen.

Traufe im Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche von Außenwand und Dach.

3.3 Die Höhe des Firstes darf höchstens 10,25 m über dem Bezugspunkt liegen.
Nebenfirste sind unterhalb des Hauptfirstes anzuordnen, wobei der Höhenunterschied mind. 1,20 m betragen muß. Ausnahmen von den Höhenfestsetzungen können aus tiefbautechnischen Gründen zugelassen werden.

II. FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V. MIT § 81 ABS. 4 BAUO NW

1. Räumlicher Geltungsbereich
Die Gestaltungsvorschriften gelten für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 62

2. Dächer
Alle Wohngebäude im Plangebiet sind mit Walm- oder Satteldächern zu versehen, wobei die im Plan angegebene Dachneigung einzuhalten ist.
Eingeschossige Anbauten sind flach einzudecken.

3. Dachgauben und sonstige Dachaufbauten
Dachgauben und sonstige Dachaufbauten sind zulässig, wobei die Gesamtlänge aller Dachgauben und sonstigen Dachaufbauten 65 % der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten darf.

Bei allen Gebäuden sind im Bereich des Spitzbodens in den Dachflächen stehende Fenster und Dacheinschnitten nicht zulässig.

4. Drempel
Drempel sind bis zu einer Höhe von max. 1,0 m (gemessen von OK Rohbaudecke bis zum Schnittpunkt der Außenkante des längsseitigen Außenmauerwerks mit der OK Dach) zulässig.

5. Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen (Vorgärten) entlang der öffentlichen Verkehrsflächen

Die nicht überbaubaren im Plan gekennzeichneten Grundstücksflächen (Vorgärten) sind gärtnerisch zu gestalten.
Diese Flächen dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerflächen benutzt werden.
Innerhalb der vorgenannten Flächen sind Abgrabungen unzulässig und Lichtschächte nur bis zu einer Tiefe von max. 1,0 m - gemessen von der Gebäudevorderseite - zulässig.

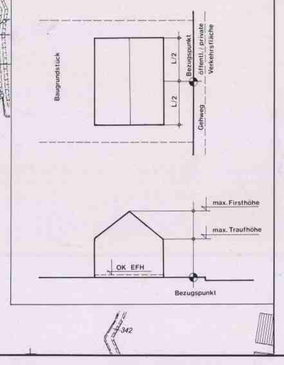
Hinweis:

"Unter dem Plangebiet geht Bergbau um. Es handelt sich um einen Anpassungsbereich gemäß § 110 Bundesberggesetz. Die "Richtlinien für die Ausführung von Bauten im Einflußbereich des untertägigen Bergbaus" (Rd.Erl. des Ministers für Landesplanung, Wohnungsbau und öffentliche Arbeiten vom 10. 09. 1963, MBl. NW 1963, S. 1715) - insbesondere Absatz 4.13 - sind zu beachten. Als Vorsorgemaßnahmen gegen bergbauliche Einwirkungen sind bauseits bis zu 10 cm breite Dehnungsfugen zwischen den einzelnen Baukörpern vorzusehen. Weitere Sicherungsmaßnahmen sind ggf. erforderlich und mit der Ruhrkohle Niederrhein AG abzustimmen."

In der Umgebung des Planbereichs sind eine Reihe von kulturgeschichtlichen Bodenfunden - Bodendenkmäler - bekannt. Es ist daher bei Ausschachtungsarbeiten in dem Planbereich folgendes zu beachten:

Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband - Westf. Amt für Bodendenkmalpflege Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtlichen Bodenfunden, 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.

Skizze zu Pkt. 3 der textl. Festsetzungen nach §9(1) BauGB



ZEICHENERKLÄRUNG

Bestandsangaben vom Januar 1991

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topograph. Umrißlinien
- vorhandene Gebäude
- (1) lfd Nr. im Eigentümerverzeichnis

Nachrichtliche Übernahmen
- Grenze der Verbandsgrünfläche
- Grenze des Landschafts- bzw. Naturschutzgebietes

Festsetzungen des Bebauungsplanes gemäß § 9 (1) BauGB und BauNVO

Begrenzungslinien
- Straßenbegrenzungslinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Der Planbereich gehört zu den Gebieten, unter denen der Bergbau umgeht. Besondere Sicherungsmaßnahmen sind gegebenenfalls erforderlich. (§ 9 Abs. 5 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung
- Wohnbaufläche
- WA allgemeines Wohngebiet
- Zahl der Vollgeschosse: (II) zwingend festgesetzt
- 0,4 / (1,2) Grundflächenzahl / Geschoßflächenzahl

Bauweise
- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig

Erschließungs-, Versorgungs- u. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen

Sonstige Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Bau GB

Festsetzungen des Bebauungsplanes

gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 (4) BauONW

- WD Walmdach
- FD Flachdach
- SD Satteldach
- siehe textl. Festsetzungen II. 5.

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl I S. 2253)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der ab 27.1.1990 geltenden Fassung
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 26.6.1984 (GV. NW. S.419 ber. August 1984 SGV NW 2327)

*zuletzt geändert durch Art. 1 lov.-WoBauG vom 22.04. 1993 (BGBl I S.466)

Für die städtebauliche Planung:

Baudezernat — Stadtdirektor

Stadtplanungsamt — Ltd. Stadt. Baudirektor

Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit, die kartographische Darstellung sowie die geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bottrop, den 23.05.1991
Der Oberstadtdirektor
Stadt. Vermessungsdirektor

Dieser Planentwurf gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 28.05.1991 nach welchem der Plan als Satzung aufgestellt und diesem Zweck ausgelegt wurde.
Bottrop, den 28.05.1991
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.07.1991 bis 12.08.1991 öffentlich ausgelegen.
Bottrop, den 13.08.1991
Der Oberstadtdirektor
i. A.
Ltd. Stadt. Baudirektor

Die grüne Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen vom Rat der Stadt am beschlossen worden.
Bottrop, den
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 25.05.1993 nach den der Plan gemäß § 10 BauGB und § 81 BauONW als Satzung beschlossen wurde.
Bottrop, den 25.05.1993
Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist mit Datum vom der höheren Verwaltungsbehörde gem. § 11(1) BauGB angezeigt worden.
Bottrop, den
Der Oberstadtdirektor
i. A.
Ltd. Stadt. Baudirektor

Die Verletzung von Rechtsvorschriften wird gem § 11(3) BauGB nicht geltend gemacht.
Az.:
Münster, den
Der Regierungspräsident
i. A.

Der Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Auslegung des Planes und der Begründung sind gem. § 12 BauGB i.V. mit § 2(5) BauGB - MaßnahmenG am 02.12.1993 ortsüblich bekannt -
Bottrop, den 02.12.1993
Der Oberstadtdirektor
i. A.
Ltd. Stadt. Baudirektor