

Textlicher Teil

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1.0 Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen als Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO) festgesetzt.
1.2 In den Gewerbegebieten (GE) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
1.3 In den Gewerbegebieten sind Sexshops, Spielhallen, Sexkinos, Peepshows, Eroscenter sowie Dimenunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5, 8 und 9 BauNVO).
1.4 In den Gewerbegebieten sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO).
1.5 In den Gewerbegebieten sind in Bezug auf Geräusche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die nachfolgenden Emissionskontingente nach DIN 45691 (2006-12) weder tags (6,00 bis 22,00 Uhr) noch nachts (22,00 bis 6,00 Uhr) überschreiten:
Bereich 1,1: L EK,i (Tag) = 60 dB(A) / qm; L EK,i (Nacht) = 45 dB(A) / qm
Bereich 1,2: L EK,i (Tag) = 65 dB(A) / qm; L EK,i (Nacht) = 50 dB(A) / qm
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.

Darüber hinaus sind in Bezug auf staubende und / oder geruchsintensive Betriebe gemäß Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3-8804.25,1 vom 06.06.2007, SMBl. NW 283 (Abstände zwischen Industrie - bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten - Abstandserrlass - ) Betriebsarten der Abstandsklassen I bis V des Abstandserrlasses sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten unzulässig.
Zulässig sind nicht wesentlich störende Betriebsarten der Abstandsklasse VII des Abstandserrlasses vom 06.06.2007 sowie ausnahmsweise nicht wesentlich störende Betriebsarten der Abstandsklasse VI des Abstandserrlasses, wenn nachgewiesen wird, dass sie in ihrem Emissionsverhalten den Betriebsarten der Abstandsklasse VII entsprechen.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten wird die Zahl der Vollgeschosse auf max. 2 Geschosse beschränkt. Eine Gebäudehöhe von max. 10,0 m, darf nicht überschritten werden.
Die Gebäudehöhe ist über einen Bezugspunkt zu messen. Bezugspunkt ist die Höhe der Kanaldeckeloberkante bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite gegenüberliegt.

3.0 Natur und Landschaft

- 3.1 Auf den im Plan mit A bis I bezeichneten öffentlichen Grünflächen, Flächen für die Landwirtschaft und Fläche für die Abwasserbeseitigung sind entsprechend der ökologischen Bewertung nachfolgende Maßnahmen umzusetzen:
Fläche A: Erhalt der dort vorhandenen Biotopstrukturen
Fläche B: Aufwertung der Frischweide in Großseggenried durch Extensivierung und Wiedervermässung, Erhaltung vorhandener Biotopstrukturen.
Fläche C: Aufwertung der Frischweide in Wassergreiskrautflur durch Extensivierung und Wiedervermässung.
Fläche D: Erhaltung der Frischweide
Fläche E: Umwandlung von Ackerland in Fettweide
Fläche F: Entwicklung von Grasfluren
Fläche G: Entwicklung von Grasfluren und Anpflanzen von Kopfbäumen, überwiegend standorttypische Arten, mittleres Baumholz
Fläche H: Herstellung eines naturnahen Regenrückhaltebeckens mit Kopfweiden
Fläche I: Herstellung einer naturnahen Regenrückhalteableitung (Graben) mit Mädesüßkur und Kopfweiden.

Die auf den Flächen B, C, E, H und I auszuführenden Ausgleichsmaßnahmen sind gemäß § 1 a BauGB zu a) 83 % den festgesetzten Gewerbegebieten im Bebauungsplan Nr. 91 zuzuordnen und b) 17 % für das zukünftige Gewerbegebiet im Bebauungsplan Nr. 94 zu reservieren.

Für den Bebauungsplan Nr. 91 werden 20 % der unter a) genannten Ausgleichsmaßnahmen den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet. Die mit F und G bezeichneten öffentlichen Grünflächen dienen als Minimierungsmaßnahmen zur Eingrünung der Baulflächen und sind ausschließlich dem Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 91 zuzuordnen.

- 3.2 Auf privaten Stellplatzanlagen ist je angefangene Gruppe von 4 Stellplätzen ein standortgerechter, mindestens mittelkroniger Laubbaum, in der Pflanzgröße von mind. 18 - 20 cm Stammumfang, anzupflanzen; die Bäume sind über die Stellplatzanlage zu verteiln; die Baumbete müssen mind. 1,5 m x 1,5 m groß und begrünt sein und sind mit einem Anfahrerschutz zu versehen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten; ausfallende Bäume sind entsprechend nachzupflanzen.

3.3 Bodenversiegelnde, gänzlichlich verarbeitende Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff sowie Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen u. a. sind nur dann zu verwenden, wenn dies zur Sicherung der tatsächlichen Nutzungsintensität unvermeidlich ist. Gehwege sowie Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind in wasserdurchlässigem Material wie Rasenpflaster, breittfügligem Pflaster o.ä. anzulegen.

3.4 Die Erschließungsstraße ist mit Bäumen der Pflanzenliste „Naturnahe Straßenraumbegrünung“ zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.5 Im Bereich der Ferngasleitungen ist eine Bepflanzung der privaten Flächen bzw. der öffentlichen Grünfläche mit den Betreibern abzustimmen.

4.0 Fläche für die Landwirtschaft

Auf den gemäß mit B, C und D gekennzeichneten Flächen (Fläche für die Landwirtschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 18 a BauGB) sind bauliche Anlagen sowie Stellplätze und Nebenanlage i.S. des § 14 BauNVO unzulässig

5.0 Beseitigung von Niederschlagswasser

Im Gewerbegebiet ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig. Anfallendes Niederschlagswasser ist nach Vorklärung dem städt. Regenwasserkanal zuzuführen.

II. Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

- 1.0 Für alle Vorhaben im Gewerbegebiet sind nur Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu 15° zulässig.
2.0 Im Gewerbegebiet sind Werbeanlagen, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen, nur an der Stätte der Leistung zulässig. Anlagen für Fremdwerbung sind unzulässig.

III. Kennzeichnung

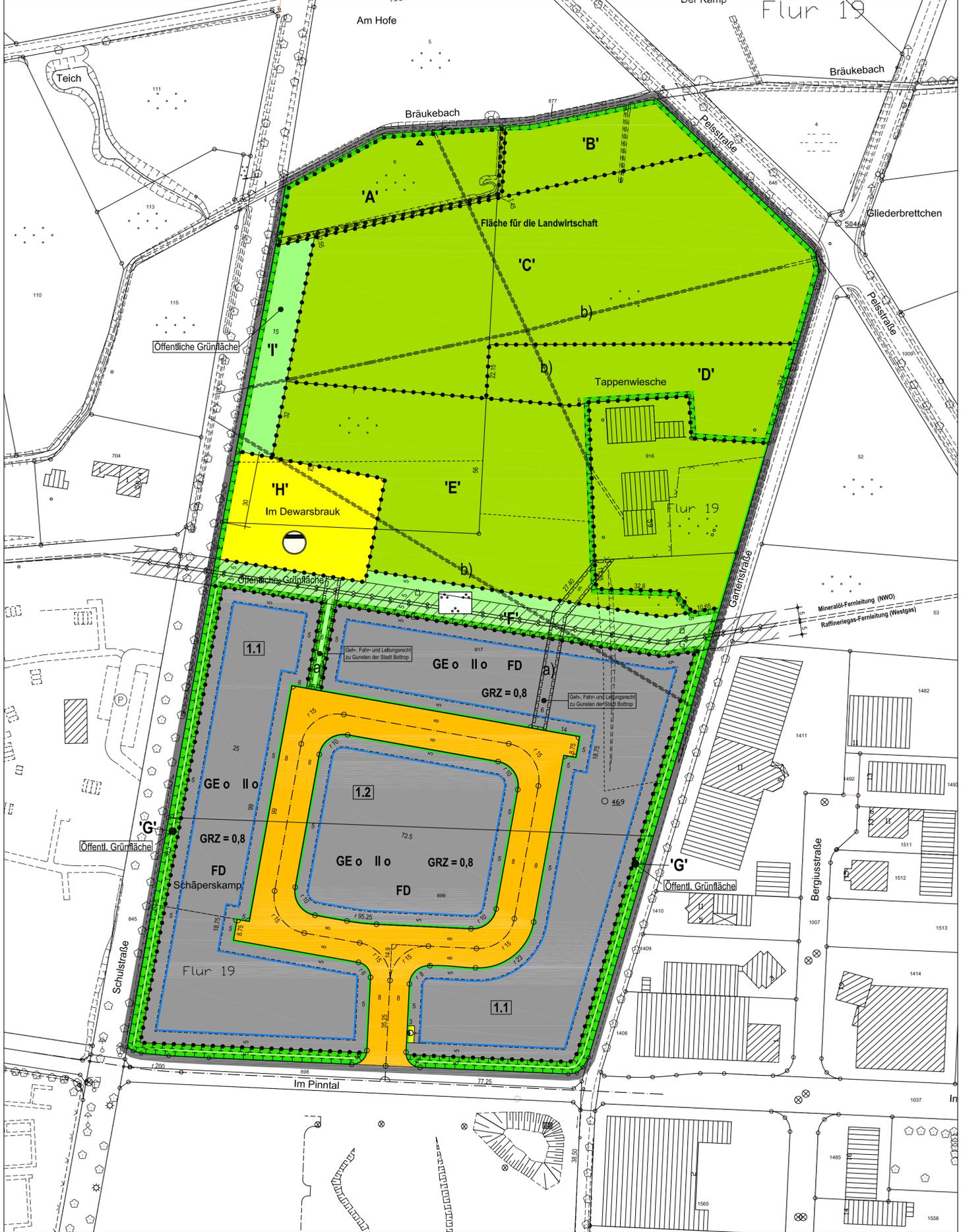
Das Plangebiet unterliegt bergbaulichen Auswirkungen. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§ 110 ff BBerg G) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.

IV. Hinweise

Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband - Westf. Amt für Bodendenkmalpflege Münster - die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, erdgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzugehen. 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.

Werden bei Bauarbeiten Boden-, Grundwasserunreinigungen und/oder geruchliche Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser- und Abfallbehörde der Stadt Bottrop einzuschalten. Die Untere Wasser- und Abfallbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

Die hier vorhandenen Luftbilder lassen für den Planbereich keine konkrete Kampfmittelwirkungen erkennen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen sollte jedoch mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatl. Kampfmittelbeseitigungsdienst über den FB Sicherheit und Ordnung (30/2) zu verständigen.



Zeichenerklärung

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
2,4 Geschossflächenzahl
0,8 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o Offene Bauweise
Baugrenze
Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsflächen (öffentliche Verkehrsfläche)
Straßenbegrenzungsbahnlinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
Regenrückhaltebecken
Trafo - Station
Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)
vorr. Mineralöl-Fermtleitung und Raffineriegas-Fermtleitung einschließlich Schutzstreifen (nachr. Darstellung)

- Sonstige Planzeichen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
Umzengung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Umzengung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Öffentliche Grünfläche (hier: Parkanlage)
Fläche für die Landwirtschaft
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Erscher-Lippe Energie GmbH
Leitungsrecht zu Gunsten der Erscher-Lippe Energie GmbH sh. textlicher Teil Nr. I, Ziffer 1.5
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
II. Gestaltungs festsetzungen (§ 86 BauONRW)
FD Flachdach
II. Bestandsangaben vom August 2006
Bauliche Anlagen
Wohngebäude
Nebengebäude
Grenzen
Flurgrenze
Flurstücksgrenze
Eigentumsgrenze
Topographische Umrisslinie

Stadtplanungsamt 61
bottrop
Bebauungsplan Nr. 91
Gewerbegebiet Im Pinnthal
Maßstab 1 : 1.000

- Der Bebauungsplan besteht aus:
- Grundriss
- Maßnahmenplan
Anlagen:
- Begründung / Umweltbericht
- Abstandsliste 2007
Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. 09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 28.10.2008 (GV NRW S. 644)
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) vom 18. 12. 1990 (BGBl. I S. 58)

Table with 7 columns containing dates and names of officials involved in the planning process, such as 'Der Oberbürgermeister I.A.' and 'gez.: Kleinheins (Städt. Baudirektorin)'.

Für die städtebauliche Planung
Baudezernat
Stadtplanungsamt
gez.: Höving (Techn. Beigeordneter)
gez.: Kleinheins (Städt. Baudirektorin)