

## Textlicher Teil:

### I. Bebauung

Das Grundstück zwischen Hafestraße, Bottroper Straße und der neuen Einmündung der „Alten Bottroper Straße“ muß von jeder weiteren Bebauung – auch von Nebenanlagen i.S.d. Baunutzungsverordnung § 14 (1) – freigehalten werden.

Die II-geschossigen Bürogebäude in dem GE-Gebiet an der Bottroper Straße sind grundsätzlich in Längsrichtung an die zur Bottroper Straße hin festgesetzte Baugrenze zu errichten. Die Werkhallen müssen einen Abstand von ca. 3,0 m von dieser Baugrenze einhalten. Ein- und Ausfahrten zur Bottroper Straße sind nicht zugelassen.

In dem GE-Gebiet an der Bottroper Straße ist ungefähr an der im Bebauungsplan kenntlich gemachten Stelle eine Trafostation unterzubringen.

Alle Gebäude in den GE-Gebieten müssen Flachdächer erhalten.

Auf Grund § 4 der Ersten Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes vom 29.11.1960 (GV. NW. S. 433/SGV. NW. 231) in Verbindung mit § 103 Abs. 1 Ziffer 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 25.6.1962 (GV. NW. S. 373/SGV. NW. 232) ist für die im Bauland liegenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen zum Teil durch entsprechende farbliche Darstellung ein „Grüngestaltung“ festgesetzt.

Das GE-Gebiet zwischen der Hafestraße, der Anschlußbahn und der Bundesbahn erhält eine gemeinsame Zufahrt von der Hafestraße her. Die einzelnen Besitzungen erhalten ein Überfahrtsrecht.

Die im Bebauungsplan zwischen den Häusern Krablerstraße Nr. 301 und Nr. 297 festgesetzte 4 m breite private Wegefläche ersetzt als gemeinsame Zufahrt zu den Häusern Hafestraße Nr. 54 – Nr. 58 und Krablerstraße Nr. 301 und Nr. 303 die bisherigen Zufahrten, die durch die Absenkung der Hafestraße verloren gehen.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Grüngestaltung sind dicht und dauerhaft zu bepflanzen, wobei – soweit wie möglich – auch innerhalb der Gewerbegebiete Grünanpflanzungen vorzunehmen sind. Die vorhandenen und die neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen sind im Bebauungsplan durch entsprechendes Kolorit kenntlich gemacht. „Soweit öffentliche Verkehrsflächen nicht mehr als solche dargestellt sind, sollen sie nach den Vorschriften des Straßengesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen vom 28. November 1961 (GVBl. S. 305) eingezogen werden.“

Im vorliegenden Fall gilt dieses für einen Teil der Flözstraße zwischen Hafestraße und Bottroper Straße.

„Unter Anwendung des § 8 Abs. 4 BauNVO sind in dem GE-Gebiet nördlich der Bottroper Straße für die Grundstücke, die an das WA Gebiet westlich der Hafestraße grenzen, nur Gewerbebetriebe zulässig, deren Lärmimmission im angrenzenden Wohngebiet tagsüber 50 DIN-Phon und nachts 35 DIN-Phon nicht überschreiten.“

Die in früheren städtebaulichen Plänen für den vorliegenden Bereich getroffenen Festsetzungen gelten als aufgehoben, soweit sie nicht durch entsprechende Signaturen in den vorliegenden Plan übernommen sind.

### II. Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Die erforderlichen Garagen und Stellplätze für das zwischen der Hafestraße und der neuen Führung der „Alten Bottroper Straße“ geplante III-geschossige Gebäude sind auf dem gegenüberliegenden Grundstück an der „Alten Bottroper Straße“ – entsprechend der Festsetzungen im Bebauungsplan – unterzubringen.

Die in den GE-Gebieten erforderlichen Stellplätze dürfen nur innerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden. Ausgenommen sind die zwei in den Grünstreifen ausdrücklich festgesetzten Stellflächen.

### III. Sonderpläne

Die geplante Höhenlage und die Entwässerung der neuen Straßen sowie der bereits vorhandenen Straßen – soweit hierfür erforderlich – sind in Sonderplänen zum Bebauungsplan dargestellt.

**Kennzeichnung:**

Unter den im Verfahrensgebiet liegenden Flächen geht der Bergbau um.