## Hinweise:

1.0 Denkmalschutz
Gemäß Paragraphen 15 und 16 des Denkmalschutz gesetzes NW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Amt für Bodendenkmalpflege Münster, die Entdeckung von Bodendenkmälern (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich anzuzeigen.
Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmäler und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mindestens eine Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

2.0 Kampfmittel
Vorhandene Luftbilder lassen Bombadierungsbeeinflussung erkennen, konkrete Hinweise auf mögliche Blindgängereinschläge sind ihnen nicht zu entnehmen.
Eine syst. Absuche ist für den Bereich der zu bebauenden Grundfläche (nach bauseitigem Abtrag der Oberfläche bis zum gewachsenen Boden) erforderlich.
Der vorgesehene Baubeginn ist dem Staatlichen Kampfmittelräumdienst rechtzeitig mitzuteilen und das Grundstück nach entsprechender Vorbereitung zur Absuche zu melden.

## Pflanzenartenliste zur Begrünung

Straucharten für die Anlage einer Hecke aus standortgerechten, einheimischen Arten

- Cornus mas - Kornelkirsche
- Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
- Corylus avellana - Hasel
- Crataegus monogyna - Weißdorn
- Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen
- Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
- Prunus spinosa - Schlehe
- Rhamnus frangula - Faulbaum
- Rosa canina - Hundsrose
- Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
- Viburnum opulus - Schneeball

Kletterpflanzen zur Fassadenbegrünung

- Hedera helix - Efeu
- Parthenocissus quinquefolia - Wilder Wein
- Parthenocissus tricuspidata
- Hydrangea petiolaris - Kletterhortensie

## Textliche Festsetzungen gem. Paragraph 9 (1) und (2) BauGB

1. Stellplätze und die Garage sind nur auf den besonders festgesetzten Flächen zulässig. (Paragraph 14 BauNVO)

2. Die Höhe der Gebäude darf das Maß von 89.00 m über NN für III geschossige Gebäude und 91.00 m über NN für IV geschossige Gebäude nicht überschreiten

2a. Das Staffelgeschoss ~~soll~~ ist gegenüber den Aussenwänden der darunter liegenden Geschossen um zwei Meter ~~zurückgesetzt werden~~ zurückzusetzen.

3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone oder untergeordnete Vorbauten (z.B. vorgezogene Treppenhäuser) ist ausnahmsweise zulässig.

4. Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist unversiegelt zu halten und zu begrünen.

5. Die Einfriedung des künftigen Grundstücks ist mit lebenden Hecken aus standortgerechten und einheimischen Pflanzen gemäß der Pflanzenartenliste zur Begrünung einzufassen und dauerhaft zu erhalten.
(Paragraph 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

5a. Auf der mit "A" bezeichneten Fläche sind eine dreireihige Hecke aus einheimischen Gehölzarten sowie eine (einschürige) Wildblumenwiese entspr. dem Gutachten über Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild anzulegen.

6. Die Dachfläche der Garage ist extensiv dünnschichtig zu begrünen (z.B. Gras, Schafgabe, o.ä.) ausgenommen sind Öffnungen zur Belichtung, Belüftung, Instandhaltung o.ä.
Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

7. Fassaden von Gebäuden, mit größer gleich 12 qm fensterlosen Flächen und die Tiefgarage sind dauerhaft mit Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wilder Wein o.ä.) zu begrünen.
Je 3 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu setzen.
(Paragraph 9 Abs.1 Nr. 25a und b BauGB)

8. Die Zufahrten zur Garage (außer Rampe) oder sonstige Wegebefestigungen sowie Stellplatzanlagen sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu errichten.

9. Lärm:
a) für das westliche Gebäude gilt:
Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen muß an der, dem Westring angrenzenden WA-Bebauung (zugewandte Gebäudeseiten - Trauf- und Giebelseiten) dem Lärmpegelbereich IV gem. Rd.Erl. des Ministers für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 (Ministerialblatt für das Land NRW -Nr. 77 vom 26.10.1990) entsprechen. Schlafräume und Kinderzimmer sind zur schallabgewandten Seite hin zu orientieren.

b) für das östliche Gebäude gilt:
Die erforderliche Luftschalldämmung von Außenbauteilen muß dem Lärmpegelbereich III gem. Rd. Erl. des Ministers für Bauen und Wohnen zur DIN 4109 (Ministerialblatt für das Land NRW -Nr. 77 vom 26.10.1990) entsprechen.

## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. Festsetzungen des Bebauungsplanes (gem. Paragraph 9(1) BauGB und der BauNVO)

Art und Maß der baulichen Nutzung

| | |
|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | WA |
| Geschossflächenzahl | 1.2 |
| Grundflächenzahl | 0.4 |
| Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß) | III / IV |
| Bauweise | |
| offene Bauweise | o |
| Baugrenzen | |
| Baugrenze | |
| Umgrenzung von Flächen (Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen) | |
| Private Grünfläche | |
| Kinderspielplatz | |
| Verkehrsflächen | |
| Straßenbegrenzungslinie | |
| Mit Geh - Fahr - und Leitungsrecht zu belastende Fläche | |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | |

### II. Gestaltungsfestsetzungen (gem. Paragraph 9(4) i.V. mit Paragraph 86(4) BauONW

Dachformen

| | |
|---|---|
| Pultdach / D-Neigung | PD / 5° - 10° |

### Bestandsangaben (Stand 10.11.94) und sonstige Darstellungen

- Gebäude
- Flurstückgrenze
- Flurstück Nr. 231
- Kanalschacht
- Zaun
- Winkelwand
- Böschung
- Laterne
- öffentlicher Parkplatz (P)

Fläche gem. Paragraph 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (siehe auch textl. Festsetzungen Nr. 5a)


Antragsteller:

W + B Wohnungsbau GmbH
Am Kollinischen Wald 47
46242 Bottrop
Tel.: 02041 / 75 01 44
Fax: 02041 / 75 01 45

Wiggers Bröer

Datum: 06.07.2000

Planverfasser:

Diplom-Ingenieur R. WIGGERS
Ingenieurbüro für Bauwesen
Am Kollinischen Wald 42a
46242 Bottrop
Tel.: 02041 / 750 720
Fax: 02041 / 750 719
Email: Boland.Wiggers@t-online.de

0701/99

Datum: 06.07.2000


Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit den Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit, die kartographische Darstellung sowie geometrische Festlegung und Darstellung der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bottrop, den 14. 06. 2000
Der Oberbürgermeister
i. A.
Dipl.-Ing. Foltan
Öff. best. Vermessungsingenieur
b. V. i.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gem. Paragraph 3(1) BauGB i.V. mit den vom Rat der Stadt Bottrop beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planungsunterlagen in der Zeit vom 07.01.1999 - 21.01.1999 statt.
Bottrop, den 15.08.2000
Der Oberbürgermeister
i. A.
Ltd. städt. Baudirektor

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 10.11.1998 beschlossen, für den Bereich "Westring/Neustraße" einen Bebauungsplan aufzustellen.
Bottrop, den 29.09.2000
Der Oberbürgermeister

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gem. Paragraph 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.01.2000 bis 21.02.2000 öffentlich ausgelegen.
Bottrop, den 15.08.2000
Der Oberbürgermeister
i. A.
Ltd. städt. Baudirektor

Die vioiette Änderung ist während der Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen vom Rat der Stadt am 5.09.2000 beschlossen worden.
Bottrop, den 29.09.2000
Der Oberbürgermeister

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluß des Rates der Stadt vom 5.09.2000
durch den der Plan gemäß Paragraph 10 BauGB und Paragraph 86 BauONW als Satzung beschlossen worden ist.
Bottrop, den 29.09.2000
Der Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluß zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit der Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind gem. Paragraph 10 BauGB am 26.09.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Bottrop, den 2.10.2000
Der Oberbürgermeister
i. A.
Ltd. städt. Baudirektor

**Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung vom 27.08.97 (BGBl. I. S. 2141) berichtigt am 16.1.98 (BGBl. I S.137)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.1.90 (BGBl. I. S.132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.93 (BGBl. I. S.466)
- Planzeichenverordnung in der Fassung vom 18.12.90 (BGBl. I. S.58)
- Landesbauordnung (BauONW) in der Fassung vom 9.11.1999 (GV NRW S.622)

# Bebauungsplan

**Nr.: 3.09/16**

**VORHABEN – UND ERSCHLIESSUNGSPLAN**

Westring / Neustraße
Stadtgemeinde Bottrop
Ortsteil: Stadtmitte
Maßstab 1:250