



**I. Textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 u. 2 BauGB**

- Die folgenden Festsetzungen gelten nur in den geplanten WA-Gebieten.
- Überbauers Grundstücksflächen**  
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z. B. Zwerchhäuser, übergestülpte Rastle, Balkone bis zu 1,50 m ist ausnahmsweise zulässig.
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen vordem Baugrenzen und dem zum Anbau bestimmten, der Traufhöhe der Gebäude gegenüberliegenden Verkehrsflächen sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen – mit Ausnahme derjenigen nach § 14 (2) BauNVO – nicht zulässig.  
Erforderliche Stellplätze und Garagen für die mit "A" gekennzeichnete Bebauung sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Fläche zulässig.  
Ausnahmsweise können weitere Stellplätze giebelseitig zugelassen werden, sofern der fließende Verkehr auf der Straße im Springfeld nicht beeinträchtigt wird.
- Höhe der Gebäude**  
Die nachfolgenden Höhen für die geplante Bebauung werden über einem Bezugspunkt gemessen.  
Bezugspunkt ist die Höhe der Begrenzung der zum Anbau bestimmten, der Traufhöhe gegenüberliegenden Verkehrsfläche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Achse der Verkehrsfläche aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäude gegenüberliegt.
- 4.1 Erdgeschossfußboden-Höhe (EFH) max. 0,6 m**  
**4.2 Traufhöhe (TH) max. 0,6 m**  
**4.3 Firsthöhe (FH) max. 11,3 m**
- 4.4 Ausnahmen**  
Ausnahmen von den v. g. Höhen können aus technischer Gründe oder zwecks Errichtung einer einseitigen Trauf- und/oder Firsthöhe zugelassen werden.
- 5. Bauliche Vorkehrungen gegen Lärmimmissionen**  
Die nachfolgenden Höhen für die geplante Bebauung werden über einem Bezugspunkt gemessen.  
Bezugspunkt ist die Höhe der Begrenzung der zum Anbau bestimmten, der Traufhöhe gegenüberliegenden Verkehrsfläche zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Achse der Verkehrsfläche aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäude gegenüberliegt.
- 6. Begrenzung der Wohnheiten**  
In der mit "A" bezeichneten Hauptgruppe ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Reihenhäuser nur 1 Wohnheit (WE) zulässig.

**II. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 Abs. 4 BauNVO (Gestaltung)**

- 1. Dächer**  
1.1 Nebendächer sind unterhalb des Hauptdaches anzuordnen. Der Höhenunterschied muss mind. 1,0 m betragen.  
1.2 Dachaufbauten-einschneit o. ä. dürfen 65 % der Traufhöhe der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.  
1.3 Dachaufbauten-einschneit müssen einen Abstand von mindestens 1,50 m zum Umgang einhalten.  
1.4 Im Bereich des Spitzbodens sind in den Dachflächen stehende Fenster und/oder Dachschneitene zulässig.  
1.5 Dachgiebel sind nach einzuzeichnen.
- 2. Zwerchhäuser und übergestülpte Rastle**  
Zwerchhäuser und übergestülpte Rastle sind mit Stützsystemen abzustützen. Andere Abdeckformen sind nur ausnahmsweise zulässig.
- 3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind – abgesehen von den Stellplatzflächen und den Zufahrten sowie den Gebäudeeingängen – gleichmäßig anzulegen.
- 4.0 Folgende textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 4.06/1 erfüllen für die 3. Änderung:**  
- Pkt. 1 zweiter Satz  
- Pkt. 3 ganz  
Ansonsten haben die von der 3. Änderung nicht betroffenen Festsetzungen weiterhin Bestand.
- 5.0 Hinweise**  
**Kampfmittel**  
Die Auswertung von Luftbildern lässt für das Planänderungsgebiet keine konkrete Kampfmittelverteilung erkennen. Die Durchführung von Bauvorhaben sollte trotzdem mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorwissen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit einzustellen und der Fachbereich Recht und Ordnung (Stadt Bottrop), Tel.: 02041 70 331 oder der staatliche Kampfmittelkommandeur (Baukreisplanung Münster), Tel.: 0251 411 2005 zu verständigen.  
**Verfahren bei Entdeckung von Bodenschätzen**  
Im Geltungsbereich des Planes ist möglicherweise mit archäologischen Bodenschätzen zu rechnen. Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW sind die Gemeinden als untere Denkmalbehörden (Tel.: 02041 70 2062) oder den Landschaftsbehörden Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Landesmuseum und Amt für Bodendenkmalpflege Münster (Tel.: 0591 5907-02), die Entdeckung von Bodenschätzen (kulturgeschichtlicher oder geschichtlicher Bodenschätze, aber auch Veränderungen und Verletzungen in der natürlichen Bodenschicht) unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung die entdeckten Bodenschichten und die Entdeckungsgelände (Bodenschicht) unverzüglich anzuzeigen, bei Schatz- und Kinderminen ist außerdem eine schadensmindernde Zwangsbebauung erforderlich.  
mindest 3 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige mind. 1 Woche nach deren Absendung, in unverändertem Zustand zu erhalten.

Die Übereinstimmung der Bestandangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Ortskarte werden als richtig bescheinigt.

Bottrop, den 17.09.2002  
Der Oberbürgermeister  
H. W. Baadtrick  
Städt. Vermessungsleiter

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 30.04.2002 den Beschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.08/1 3. Änderung gefasst.

Bottrop, den 02.05.2002  
Der Oberbürgermeister  
H. W. Baadtrick  
Städt. Vermessungsleiter

Die wichtigste Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem von Rat der Stadt beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 02.09.2002 bis zum 16.09.2002 statt.

Bottrop, den 28.11.2003  
Der Oberbürgermeister  
H. W. Baadtrick  
Städt. Vermessungsleiter

Die vierte Änderung ist während der Prüfung der vorgeschriebenen Anzeigen vom Rat der Stadt am beschlossenen worden.

Bottrop, den 26.05.2004  
Der Oberbürgermeister  
H. W. Baadtrick  
Städt. Vermessungsleiter

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie Ort und Zeit der Möglichkeit zur Einsichtnahme in den Plan und die Begründung sind am 09.06.2004 öffentlich bekanntgemacht worden.

Bottrop, den 09.06.2004  
Der Oberbürgermeister  
H. W. Baadtrick  
Städt. Vermessungsleiter

**Zeichenerklärung**

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

**1,2** Geschosszahl  
**0,4** Grundflächenzahl  
**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

**▲** nur Hauptgruppen zulässig  
**▬** Baugrenze

Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

**■** Gemeinbedarffläche  
**▲** Schule

Verkehrsmittel (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

**▬** Straßenverkehrsfläche  
**▬** Straßenbegrenzungslinie nach gegenüber Verkehrsflächen beschränkter Zweckbestimmung

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**■** Öffentliche Grünfläche  
**○** Parkanlage  
**●** Baum erhalten  
**○** Baum pflanzen

Sonstige Pflanzzeichen

**▬** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Bebauungen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4 § 10 Abs. 5 BauNVO)  
**▬** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**▬** Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
**▬** Verankerungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

**II. Gestaltungs festsetzungen (§ 9 BauNVO)**

**SD** Seitenstil  
**38°** Dachneigung  
**▬** Firstneigung

**III. Bestandsangaben vom August 2001**

Bauliche Anlagen

**▬** Wohngebäude  
**▬** Nebengebäude  
**▬** Garagen  
**▬** Flurkategorie  
**▬** Eigentumsgrün  
**▬** Topographische Umrisse

**STADT BOTTROP**

**Bebauungsplan Nr. 4.08/1 3. Änderung Südring / Im Springfeld**

Maßstab: 1:500

Der Bebauungsplan besteht aus:

- Grundriss
- Planzeitskizze

Anlage:

- Begründung

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 27.08.1987 (BGBl. I S. 2141, 1988 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2800)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) 1980 in der Fassung vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2800)
- Bauutzungsverordnung (BauNVO) 1980 in der Fassung vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2800)
- Planzeichenverordnung 1980 (PlanZV) vom 18.12.1980 (BGBl. I S. 58)
- Landesbauordnung (BauLBO) in der Fassung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 236), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2003 (GV NRW S. 434)

Für die städtebauliche Planung

Baudezernat  
Techn. Belegredakteur

Stadtplanungsamt  
Lfd. städt. Belegredakteur