



**Gauß-Krüger-Koordinaten**

Pkt-Nr	Rechtswert	Hochwert
1	2568131,79	5711883,50
2	2568099,07	5711879,50
3	2568096,56	5711883,78
4	2568097,44	5711884,65
5	2568099,52	5711883,58
6	2568094,54	5711891,95
7	2568098,02	5711892,27
8	2568096,92	5711901,21
9	2568104,86	5711892,18
10	2568108,96	5711893,24
11	2568132,51	5711883,77
12	2568130,83	5711889,27
13	2568130,22	5711894,23
14	2568127,74	5711893,83
15	2568127,50	5711895,88
16	2568102,88	5711901,94
17	2568098,91	5711901,45
18	2568100,42	5711922,04
19	2568101,93	5711924,49
20	2568101,20	5711930,44
21	2568093,68	5711929,52
22	2568094,94	5711919,10
23	2568096,97	5711917,28
24	2568092,83	5711890,13
25	2568088,80	5711899,83

- Festsetzungen gemäß §9 Abs. 1 BauGB**
- Legende**
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
§9 Abs.1 Nr.1 BauGB  
WA Allgemeine Wohngebiete
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
§9 Abs.1 BauGB und §8 III BauNVO  
II Zahl d. Vollgeschosse als Höchstmaß  
0,4 Grundflächenzahl (Beispiel)  
0,8 Geschossflächenzahl (Beispiel)
- 3. Bauweise, Bauform, Bauorganisation**  
§9 III Nr.2 BauGB, §22 und 23 BauNVO  
O Offene Bauweise
- 4. Verkehrsflächen**  
§9 Abs.1 Nr.11 BauGB  
Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberechtigter Bereich
- 5. Grünflächen**  
§9 Abs.1 Nr.15 BauGB  
Grünflächen (privat)
- 6. Maßnahmen und Flächen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Natur, Landschaft und Boden**  
§9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB  
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- 7. Sonstige Pflanzflächen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
Hauptfluchtstrichtung  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu best. Flächen zu Gunsten der Anlieger  
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu best. Flächen zu Gunsten der Öffentlichkeit und der Versorgungsträger
- Bestandsgaben vom 08.02.2006**  
Gebäude Bestand  
Flurstücksgrenze
- Bebauungsvorschlag (schematische Darstellung)**  
Gebäude Planung  
geplante Garagen  
geplante öffentliche Parkplätze

**Rechtsgrundlagen**  
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818), i. V. mit den Überleitungs Vorschriften § 233 und 244 BauGB  
Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)  
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), BGBl. III 213-1-6  
Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 5 April 2005 (GV NRW S. 332)

- Textliche Festsetzungen**
- I. Festsetzungen gemäß § 9 (1, 2) BauGB**
2. Zulässigkeit von Garagen / Stellplätzen und Nebenanlagen  
Auf den nicht überbaubaren Flächen sind innerhalb der Vorgärten Garagen / Stellplätze oder Nebenanlagen unzulässig mit Ausnahme derjenigen nach § 14 (2) BauNVO. Als Vorgarten gilt die zwischen der festgesetzten Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze gelegene Fläche eines Grundstückes.
3. Im Geltungsbereich sind die in § 4 (3) BauNVO genannten Ausnahmen unzulässig.
4. Höhenlage der Gebäude und Gebäudeteile  
Die nachfolgenden Höhen von Erdgeschossfußboden, Traufe und First werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhe der Kanaldeckeloberkante bzw. der errechnete Wert zwischen den beiden nächstgelegenen Kanaldeckeloberkanten zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßennachse aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüber liegt. Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,60 m über dem Bezugspunkt liegen.  
Die Höhe der Traufen darf höchstens 6,75 m betragen (Traufe i. Sinne dieser Vorschrift ist die Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand und der Oberkante der Dachhaut).  
Die Höhe der Firste darf höchstens 11,50 m betragen.  
Ausnahmen von den vorgenannten Höhen können z.B. aus tiefbautechnischen Gründen oder zwecks Erreichung einer einheitlichen Trauf- und Firstlinie zugelassen werden.
5. Überbaubare Grundstücksflächen  
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gem. § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Eine Überschreitung durch Balkone bis zu 1,50m und Erker bis zu 1,0 m ist ausnahmsweise zulässig.
6. Maßnahmen zur Erhaltung, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft  
Für die Bepflanzung ist die beigefügte Pflanzliste der Stadt Bottrop maßgebend.  
Die Umweltschutzmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans, die die Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des B-Plans, das verbleibende Defizit bei der Kompensation wird auf planexternen Flächen ausgeglichen. Die Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen wird im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Bottrop und dem Vorhabenträger sichergestellt.

**Begrünung der Garagen / Carportdächer**  
Die Dächer von Garagen und Carports sind extensiv zu begrünen.  
Flächen für das Anpflanzen oder für Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB

**Festgesetzte Einzelbäume**  
Die im B-Plan vorgesehenen Bäume im Straßenbereich sind in der Pflanzliste als Hochstämme, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der genaue Standort der Bäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche ist der Ausbauplanung anzupassen und kann gegebenenfalls verändert werden.  
Die Pflanzliste sind mit Bodendeckung zu bepflanzen.  
Die Pflanzung ist in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des jeweiligen Bauvorhabens auszuführen.

An der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebietes sind zwei Feldgehölzstreifen entsprechend den Vorgaben der Umweltschutzverordnung / des Landschaftspflegerischen Begleitplanes anzulegen und dauerhaft zu erhalten.  
Die Pflanzung ist in der ersten Vegetationsperiode nach Fertigstellung des Bauvorhabens auszuführen.

7. Schallschutzmaßnahmen im WA-Gebiet (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)  
Zum Schutz vor Verkehrslärm muss die Luftschalldämmung der Außenbauteile dem Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau, Ausg. 1989, Tab. 8) entsprechen. Zusätzlich sind Schlaf- und Kinderzimmer mit einer zusätzlichen schalldämmten Lüftungseinrichtung zu versehen.

**II. Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW**

**Dachneigung**  
Dächer sind als Sattel- oder Walmdach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Sattel- und Walmdächer sind nur symmetrisch gleichhöfzig zulässig. Baulich zusammenhängende Hauptbaukörper sind mit der gleichen Dachneigung auszuführen. Gebäudeteile, Nebengebäude, Carports bzw. Garagen dürfen von der vorgeschriebenen Dachneigung abweichen.

**Doppelhäuser / Hausgruppen**  
Doppelhäuser und Hausgruppen sind nur mit gleicher Dachform, Dachneigung und Firsthöhe zulässig.

**Einstellplätze für Kraftfahrzeuge und Abfallbehälter**  
sind mit Hecken, Pflanzungen von Sträuchern oder immergrünen Kletterpflanzen mit Rankgerüsten abzusichern. Für die Begrünung werden Arten aus der Pflanzliste zur Begrünung naturnaher Gärten der Stadt Bottrop vorgeschlagen.  
Zufahrtsflächen für Garagen und Stellplätze sind auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Stellplätze für Kraftfahrzeuge sowie deren Durchfahrten sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen.

**Einfriedrungen / Begrünung**  
Die Grundstücke sind mit geschrittenen oder freiwachsenden Hecken einzufrieden. Für die Einfriedung werden Arten aus der Pflanzliste zur Begrünung naturnaher Gärten der Stadt Bottrop vorgeschlagen.

**III. Sonstige Festsetzungen, Hinweise und Kennzeichnungen**

**Denkmalschutz / Bodendenkmälern**  
Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist bei Bodeneingriffen mit archäologischen Bodenfunden zu rechnen. Gem. §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen (Amt für Bodendenkmalpflege, Münster) die Entdeckung von Bodendenkmälern unverzüglich anzuzeigen. Es besteht die Verpflichtung, die entdeckten Bodendenkmälern 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-, Grundwasseruntersuchungen und / oder geotechnische Auffälligkeiten festgestellt, so sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde der Stadt Bottrop einzuschalten. Diese entscheidet über das weitere Vorgehen.

**Weitere Hinweise**  
Bergbauliche Einwirkungen  
Eine Bergschadensvoranfrage wurde erstellt. Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen werden nicht für erforderlich gehalten.

**Kampfmittel**  
Eine Kampfmittelkartierung wurde erstellt. Eine systematische Absuche für den Bereich der zu bebauenden Grundflächen ist durch den Kampfmittelräumdienst durchzuführen. Auch der Bereich der Gärten ist einer systematischen Absuche zu unterziehen, wenn dort bodeneingreifende Maßnahmen bis zum Erdniveau Ende des II. Weltkriegs durchgeführt werden.

**Planbestandteile:**  
1. Grundriss  
2. Pflanzliste  
3. Landschaftspflegerischer Begleitplan

**Gutachten:**  
folgende Gutachten liegen dem Bebauungsplan zugrunde und können beim Stadtplanungsamt eingesehen werden:  
Baugrundgutachten, Borchert und Lange Essen, Februar 2004  
Gefährdungsabschätzung Borchert und Lange Essen, Mai 2005  
Bodenkundliches Gutachten zur Ermittlung der Versickerungsintensität des Bodens, RWG Boden-Wasser-Geotechnik, Wöhringladach, August 2004  
Lärmgutachten, Arno Florke Ingenieurbüro für Akustik und Umwelttechnik, Haltern am See, Juli 2004  
Umweltprüfung mit Landschaftspflegerischem Begleitplan, Stil und Blüte, Oberhausen, August 2004 / Nachtrag September 2005

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

Der Rat der Stadt Bottrop hat in seiner Sitzung am 03.06.2006 beschlossen, für den Bereich "Am Schürenbusch" einen Bebauungsplan aufzustellen.

Bottrop, den 08.06.2006  
B. Jindrich  
OBV

Bottrop, den 14.06.2006  
Der Oberbürgermeister  
M. Müller

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung an der an der Bauleistungsplanung gemäß § 3 (1) BauGB in Verbindung mit dem vom Rat beschlossenen Richtlinien fand im Rahmen einer 14-tägigen Auslegung der Planunterlagen in der Zeit vom 14.07.2005 bis zum 28.07.2005 statt.

Dieser Planentwurf und die Begründung haben gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 20.03.06 bis 20.04.06 einschließlich öffentlich ausliegen.

Bottrop, den 14.06.2006  
Der Oberbürgermeister  
I. A.  
G. W.

Bottrop, den 14.06.2006  
Der Oberbürgermeister  
I. A.  
G. W.

Dieser Bebauungsplan gehört zum Beschluss des Rates der Stadt vom 13.04.2006 und durch den der Plan gemäß § 10 BauGB beschlossen worden ist.

Bottrop, den 10.07.2006  
Der Oberbürgermeister  
I. A.  
G. W.

**Bebauungsplan Nr. : 7.11/9**  
Am Schürenbusch

**bottrop**  
M 1: 250

**THS**  
Trotzfeld GmbH  
Nachdruck 1  
42699 Gelsenkirchen

**GEZEHNET**  
GEZEHNET

**DATUM**  
27.04.06

**BAUTNR**

**RAUMG**  
H/B = 841,0 x 1189,0 (1,00m²)