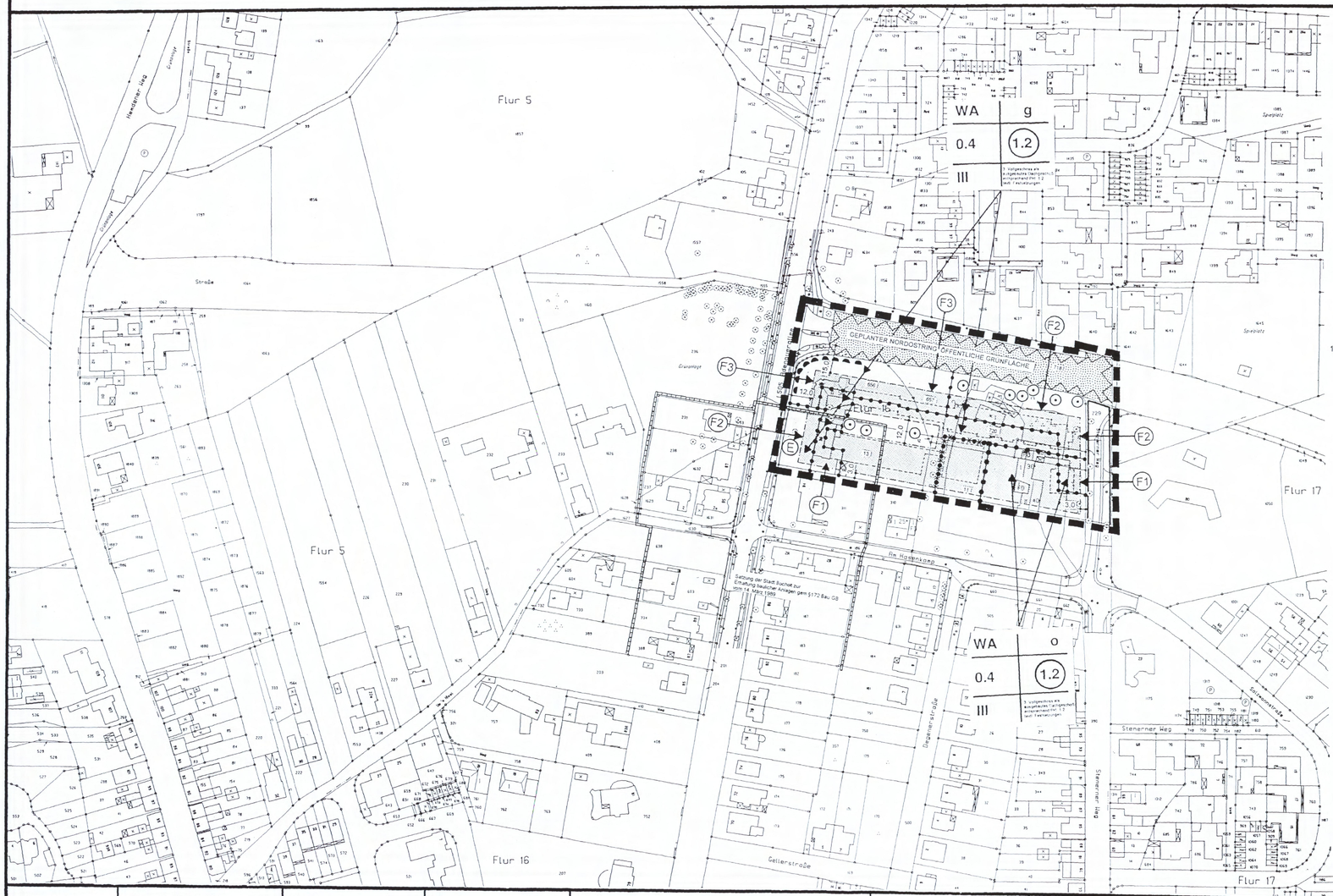
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN NO 32

BEBAUUNGSPLAN WOHNGEBIET SÜDLICH DES GEPLANTEN NORDOSTRINGS UND ÖSTLICH DER ADENAUERALLEE

VORLAGE ZUM SATZUNGSBESCHLUSS AM 25. JUNI 1997



Stadt Bocholt
Bebauungsplan NO 32

1. Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichen wird folgendes festgesetzt.

1.1 Art der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird nach § 4 BauNVO die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 Punkt 2.-6. BauNVO aufgeführten Anlagen sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Die in § 4 Absatz 3 BauNVO angeführten Nutzungen können mit Ausnahme von Punkt 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) aufgrund der Erschließungssituation der fehlenden Eignung bzw. fehlenden Größe der Fläche sowie der fehlenden Einfügung in die Umgebung nicht zugelassen werden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung / Gestaltung
(§ 9(1) Nr. 1 BauGB, i.V. mit § 16 ff BauNVO, § 86 Abs. 4 Bau ONW)

Die vorgesehene maximale 3-geschossige Bauweise darf zur Erhaltung des Ortsbildes höchstens 2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoß als 3. Vollgeschoß umfassen.

1.3 Lärmschutzmaßnahmen an der L 505 und dem geplanten Nordostring

Zum Schutz von Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen der Schallschutzklassen SSK 1 - SSK 3 (Rolladenkästen, Lüftungen etc.) erforderlich.

(F1) = SSK 1
(F2) = SSK 2
(F3) = SSK 3

Die bewerteten Bauschalldämmaße (R) der einzelnen Schallschutzklassen gelten bei Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen für den eingebauten Zustand und betragen für die

SSK 1 mind. 25 dB
SSK 2 mind. 30 dB
SSK 3 mind. 35 dB

Das Schallschutzgutachten kann bei der Stadt Bocholt eingesehen werden.

Für Schlafräume ist, zum Zwecke einer ausreichenden Belüftung und zur Sicherung der Nachtruhe, eine ins Mauerwerk oder ins Fenster integrierte Lüftung mit den Werten der Schallschutzklassen SSK 1 - SSK 3 vorzusehen.

Die betroffenen schallzugewandten Fassaden der Wohnbebauung sind im Grundriß mit der jeweiligen Schallschutzklasse im Bebauungsplan gekennzeichnet. Alle übrigen Fassaden sind ohne Schallschutzauflagen realisierbar.

1.4 Kompensationsmaßnahmen s. Begründung

1.4.1 Ersatzmaßnahme: Waldartige Bepflanzung

(Anlage und Entwicklung eines naturnahen, reich strukturierten Waldbiotopes)

Lage: Gemarkung Stenern, Flur 6, Flurstück 462
Flächengröße: 3.950 qm
vorhandener Biotoptyp: Acker (z. Z. Maisanbau), Biotopwert 2

Der anzulegende und zu entwickelnde Waldbiotop ist zur Förderung unterschiedlicher Lebensraumqualitäten wie folgt aufzubauen:

äußere Saumzone: natürliche Sukzession

Mantelzone: natürliche Sukzession

Mantelzone: Straucharten und Bäume 2. Ordnung wie
Haselnuß (Corylus avellana)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hundrose (Rosa canina)
Feldahorn (Acer campestre)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Salweide (Salix caprea)

Kernzone: Baumarten 1. und 2. Ordnung wie:
Rotbuche (Fagus silvatica)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Espe (Populus tremula)
Wildkirsche (Prunus avium)

Der Anteil der Bäume wird auf 70 % festgesetzt. Bei der Bestandspflege sind die Grundsätze des ökologischen Waldbaus anzuwenden.

1.4.2 Oberflächenbefestigung

Oberflächenbefestigung von Fußwegeflächen, Garagenzufahrten, Stellplätzen und Erschließungswegen (Feuerwehr, Ver- und Ensorgung) mit begrünbaren oder wasserdurchlässigen Materialien.

1.4.3 Versickerung

Hinsichtlich des Niederschlagswassers auf dem Grundstück wird auf § 51 a Landeswassergesetz (Beseitigung von Niederschlagswasser) verwiesen. Es kann die Anlage einer Mulden- oder Rohr- bzw. Rigolenversickerung zur Einspeisung und Versickerung von gefaßten Niederschlagswässern der Dachflächen entsprechend einem Bodengutachten erfolgen. Die zu realisierende Maßnahme ist im Zuge des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahmen

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB ist die Fläche die unter die Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB fällt, nachrichtlich kenntlich gemacht.

2. Hinweise

2.1.1 Hinweis des Regierungspräsidenten Münster

Im Bebauungsplangebiet können Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen können erst nach Abschluß der Untersuchungen des Kampfmittel-Räumdienstes begonnen werden. Sollte während der Bauarbeiten der Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

2.1.2 Hinweis des Oberkreisdirektors Borken

Werden bei Aushubarbeiten kontaminierte Bereiche entdeckt, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Der Oberkreisdirektor in Borken ist zwecks evtl. erforderlicher Maßnahmen zu verständigen.

2.1.3 Durch Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes können gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume betroffen sein. Wegen evtl. Schutzmaßnahmen bzw. Ersatzanpflanzungen ist im bauaufsichtlichen Verfahren das stadt. Grünflachenamt zu beteiligen.

2.1.4 Hinweise des Amts für Bodendenkmalpflege in Münster

- Erste Erdbewegungen sind 14 Tage vor Beginn dem Amt für Bodendenkmalpflege schriftlich mitzuteilen.
- Der o.g. Behörde oder der Stadt als unterer Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. (§§ 15-16 DSchG)

- Gemäß § 19 DSchG NRW ist den Vertretern der zuständigen Behörden für archaolog. Untersuchungen das Betreten der Grundstücke zu erlauben. Die da für benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

GEBÄUDEBESTAND

Vorh.
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- öffentl. Gebäude
- I. II. III. Geschoßzahl

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WS Kleinsiedlungsgebiete
- WR reine Wohngebiete
- WA allgemeine Wohngebiete
- WB besondere Wohngebiete
- MD Dorfgebiete
- MI Mischgebiete
- MK Kerngebiete
- GE Gewerbegebiete
- GI Industriegebiete
- SO Sondergebiete, die der Erholung dienen
- SO sonstige Sondergebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- III Zahl der vollgeschosse als Höchstgrenze
- III-IV als Mindest- und Höchstgrenze
- Z zwingend
- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,7 Geschoßflächenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- E offene Bauweise
- nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- A nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS; FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- F Feuerwehr

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Abwasser
- Wasser
- Abfall
- Ablagerung
- Flächen für Versorgungsanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN

- Sichtdreiecke sind von jegl. Sichtbehinderung ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
- P öffentliche Parkfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- Oberirdisch
- o — o — o — Unterirdisch

SCHALLSCHUTZ

Die bewerteten Bauschalldämmaße (R´w) der einzelnen Schallschutzklassen gelten bei Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen für den eingebauten Zustand und betragen für die:

- (F1) = SSK 1 ..... mind. 25 dB
- (F2) = SSK 2 ..... mind. 30 dB
- (F3) = SSK 3 ..... mind. 35 dB

GRÜNFLÄCHEN

öffentl. Grünflächen entspr. § 9 Abs. 15 BauGB
- Parkanlage
- Dauer-Kleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz Freibad
- Friedhof

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Wasserflächen
- R Hochwasser-Rückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtl. Festsetzungen
- SW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT

- Flächen für die Landwirtschaft
- Flächen für die Forstwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Anpflanzen z.B.
- Bäume
- Sträucher

Erhalten z.B.
- Bäume
- Sträucher

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
- Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- SAN Umgrenzung der Sanierungsgebiete
- zu erhaltende Gebäude und sonstige baul. Anlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Spielplatz
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- §§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

Hinweis:
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- geplante Bebauung
- Parzellengrenze

ORTL. BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 (4) Bau GB / § Bau G. I. V. M. § 86 (4) Bau O NW

- Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- 15° Dachneigung in Grad
- TH Traufenhöhe in m
- FH Firsthöhe in m, BEZ. NACH DEM NATÜRLICHEN ANSTIEG
- SH Sockelhöhe in m
- DH Drempelhöhe in m
- Fassade
- Materialien
- Vermassung

ZEICHEN

- eingemessener Baum
- eingemessener Baum gem. Baumschutzsatzung
- Wegeführung, Teilungsvorschläge Böschungen usw.
- Kanaldeckel
- 14.00 NN Höhe (Kanaldeckel Kanalsohle)
- Hydrant
- Straßenleuchte

BEBAUUNGSPLAN NO 32
M 1:1000

Essen, den 22. Mai 1997

DIPL.-ING. HEINZ NATTLER
ARCHITEKT BDA AKNW
GIRARDETSTRASSE 3 - 5
4513 1 ESSEN
TEL.: 0201 / 79981
FAX.: 0201 / 7998212

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 19.02.1996
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen.
Bocholt, den 7.5.1997
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (Bau GB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung; der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Bau O NW) vom 07.03. 1995, (GV.NW.S.218) in der zur Zeit gültigen Fassung; der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132) in der zur Zeit gültigen Fassung; der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichen-Verordnung 1990 - PlanV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Bocholt, den 15.10.1996 Der Stadtdirektor i.V. Stadtplanungsamt Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplan ist gemäß § 2 Abs. 1 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 20.11.96 und ... aufgestellt worden und öffentlich auszulegen.

Bocholt, den 21.11.1996 Bürgermeisterin Stadtverordneter Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 29.2.1997 bis 29.3.1997 öffentlich ausgelegen.

Bocholt, den 25.3.1997 Der Stadtdirektor I.A. (Stevrding)

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch von der Stadtverordnetenversammlung am 25.6.1997 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 26.6.1997 Bürgermeisterin Stadtverordneter Schriftführer

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Baugesetzbuch am ..... angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.

Münster, den .....
Bezirksregierung Münster
A.Z. - 35.2.1 - 5202 .....
I.A.

Keine Anzeige da dringender Wohnbedarf (§ 2 Abs. 6 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch)

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 12 Baugesetzbuch am 2.7.97 ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird.
Der Bebauungsplan ist daher ab 3.7.1997 rechtsverbindlich.
Bocholt, den 3.7.1997 Der Stadtdirektor I.V. Stadtrat