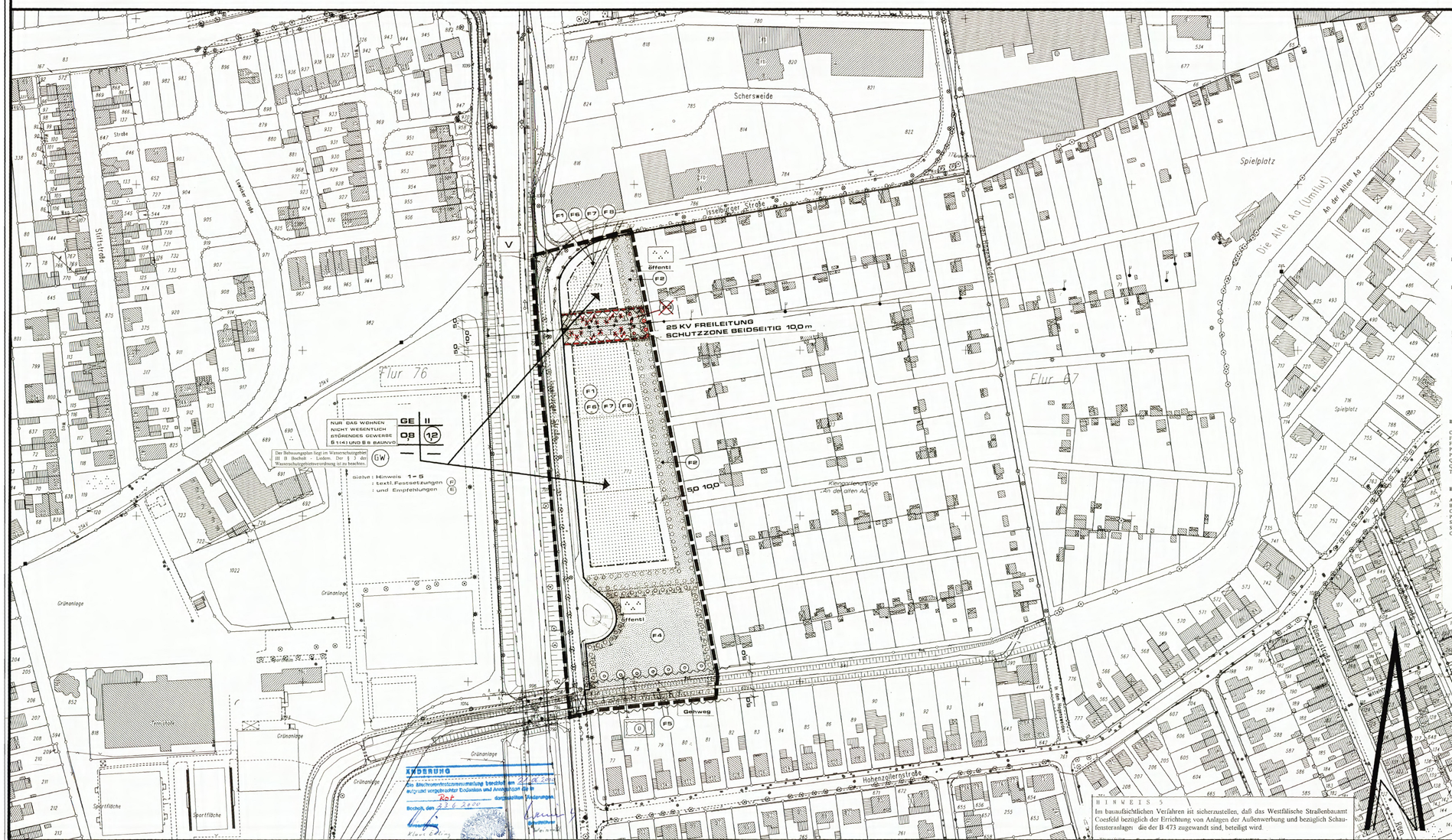
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN SW 37

AUSFERTIGUNG

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH UND
ÖSTLICH DER ISSELBURGER STRASSE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

F1 Im Plantbereich werden gem. §9 Baugesetzbuch in Verbindung mit §1 Abs. 5 der Baunutzungsverordnung Einzelhandelsbetriebe aller Art ausgeschlossen.

F2 (textliche Festsetzung gem. §9 Abs. 1 25a BauGB)
Anpflanzung eines einheimisch dominanten Gehölzstreifens aus heimischen und standortgerechten Gehölzen. Der Gehölzstreifen ist aus Bäumen I. und II. Ordnung, die z. T. als Hochstämme zu pflanzen sind, sowie aus Sträuchern anzulegen (Gehölzarten gemäß beigefügter Pflanzliste)

F3 ~~(textliche Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr 20 BauGB)~~
~~Diese Grünfläche ist durch natürliche Sukzession als Hochstaudenflur zu entwickeln.~~

F4 (textliche Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr 20 und Nr. 25a BauGB)
Diese Grünfläche ist als Extensivgrünland (Mahd 1x jährlich) mit eingestreuten Gehölzgruppen aus heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß beigefügter Pflanzliste zu gestalten.

F5 (textliche Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr 20 und Nr. 25a BauGB)
Im Böschungsbereich der Altm Aa sind oberhalb der Mittelwasserlinie gruppenweise Ufergehölze (Kopfweiden und Weiden) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im gesamten gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet ist es zudem untersagt, Recyclingmaterialien (z. B. als Wegebaumaterialien bei Ausbesserungsarbeiten) zu verwenden.

F6 (textliche Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die Fassaden der zu errichtenden Gebäude sind unter Berücksichtigung von Eingängen sowie von Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen zu begrünen. Hierzu ist an den zu begrünenden Fassadenflächen je 2 lfdm Fassadenlänge eine Kletterpflanze zu setzen. Folgende Arten sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort besonders geeignet:

- gemeiner Efeu (nicht südseitig)
- Kletterhortensie (nicht südseitig)
- selbstklimmender Wein
- Schlingknöterich (Kletterhilfe notwendig)
- Blauregen (Kletterhilfe notwendig)

F7 (textliche Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Pro 4 Stellplätze eines Baugrundstückes ist mindestens ein Laubbaum (Hochstamm) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

F8 (textliche Festsetzung gem. §9 Abs. 1 Nr 20 und Nr. 25a BauGB)
Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen u. ä benötigt werden, sind mit Landschafts- und standortgerechten Pflanzen zu gestalten oder als Brache der freien Sukzession zu überlassen.

EMPFEHLUNGEN

E1 Grenzbereiche zu benachbarten Betriebsgrundstücken sollten durch eine Baumreihe mit ergänzendem Grün (Sträucher, Stauden) aus landschafts- und standortgerechten Pflanzen (Gehölzarten gemäß beigefügter Pflanzliste) gestaltet werden.

E2 Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° sollten mittels Vegetation dauerhaft begrünt werden.

Pflanzliste als Empfehlung zu den Pflanzgeboten

Bäume I. Ordnung (höher als 20 m)

Castanea sativa, Eßkastanie
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Populus tremula, Zitterpappel
Prunus avium, Vogelkirsche
Quercus petrea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Tilia cordata, Winterlinde

Bäume II. Ordnung (mitten höher als 15m)

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Sandbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus padus, Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea, Salweide
Sorbus aucuparia, Eberesche
Obstbäume (mögl. alte, heimische Sorten) als Hoch- und Mittelstamme

Sträucher

Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rhamnus carthartica, Kreuzdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Rosa canina, Hundsrose
Rubus fruticosus agg., Echte Brombeere
Rubus idaeus, Himbeere
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Sarothamnus scoparius, Besenginster
Viburnum lantana, wolliger Schneeball
Viburnum opulus, gewöhnlicher Schneeball

HINWEIS 1
Im baurechtlichen Verfahren ist sicherzustellen, daß das Westfälische Straßenbauamt Coesfeld bezüglich der Errichtung von Anlagen der Außenwerbung und bezüglich Schaufensteranlagen die der B 473 zugewandt sind, beteiligt wird.

Hinweis Nr. 4 – neu –:
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser einschl. des Niederschlagswasser der Hofbefestigung ist in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Isselburger Straße einzuleiten. Eine Rückstausicherung ist vorzusehen. Einzelheiten sind mit dem städtischen Tiefbauamt zu erörtern.

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 KLINIK 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
BMZ 3,0 Baumassenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
a nur Einzelhäuser zulässig
o nur Doppelhäuser zulässig
h 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 Verwaltung
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Post
Schutzbauwerk
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
öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

Oberirdisch
Unterirdisch

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 (4) BAUGB I. V. M. § 81 (4) BAUO NW

Firstrichtung des Hauptbaukörpers
15° Dachneigung in Grad
TH Traufenhöhe in m
FH Firsthöhe in m
SH Sockelhöhe in m
DH Drempelhöhe in m
Fassade
Materialien
Vermassung

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen
Parkanlage
Dauer-Kleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Zeltplatz
Badeplatz Freibad
Friedhof
V Verkehrsgrün
Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

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 Landwirtschaft
Flächen für Forstwirtschaft
E Erholungswald

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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zur Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

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

E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
D Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
SAN Umgrenzung der Sanierungsgebiete
E Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Spielplatz
Hotel
besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere Städtebauliche Gründe erforderlich wird
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
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

ST Stellplätze
GST Gemeinschaftsstellplätze
GA Garagen
GGA Gemeinschaftsgaragen

ZEICHEN

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

BEBAUUNGSPLAN

SW 37 **1: 1000**

HINWEIS 1
Hinweis des Regierungspräsidenten Münster:
Im Bebauungsplangebiet können Kampfmittel vorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden. Sollte der Verdacht auf Kampfmittel aufkommen, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über das Ordnungsamt der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

HINWEIS 2
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h., Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251/591281) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 + 16 DSchG).

HINWEIS 3
Bei Baumpflanzungen an der westlichen Seite der Isselburger Straße parallel zur B 473 ist das RWE Wesel zu beteiligen.

HINWEIS 4 siehe oben
Das anfallende Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Isselburger Straße eingeleitet werden. Eine Rückstausicherung ist vorzusehen.

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 15.05.1996
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen.
Bocholt, den 27.07.2000
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften und des BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. IS.2253 in der bis zum 1.1.1998 gültigen Fassung); der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW vom 07.März 1995, GV. NW.S. 218) in der zur Zeit gültigen Fassung; der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung; der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.
Bocholt, den 23.05.1996
Der Stadtdirektor I.V. Dipl.-Ing. Rathke Stadtbaurat
Stadtplanungsamt Pfäfflin Städt. Baudirektor

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.01.1996 eingeleitet.
Bocholt, den 01.02.1996
Feldhaar Bürgermeisterin
Spangenberg Stadtverordnete
Weinerth Schriftführer

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 07.10.1997 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Bocholt, den 08.10.1997
Pattberg Vorsitzender
Hubers-Kemmink Stadtverordnete
Tangerding Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.11.1997 bis einschl. 10.12.1997 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 11.11.1997
Der Stadtdirektor I.A.
Stüverding Stadtamtsrat

Diese Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch von der Stadtverordnetenversammlung am 21.06.2000 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 23.06.2000
Klaus Ehling Bürgermeister
Weinerth Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 13.12.00, 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 22.12.2000 rechtsverbindlich.
Bocholt, den 23.12.2000
Der Bürgermeister I.V.
Stadtbaurat