STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 2 - 16

ORTSTEIL Biemenhorst

nördlich Sonnenscheinstraße,
südlich B 67 n zwischen Schulstraße
und Büngerner Straße

Planungsrechtliche Festsetzungen

F 1 (A) Einzelhandel
(für den gesamten Geltungsbereich / siehe Ausnahme F 1 (B))

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 Ziff. 10 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandels - Sortimente nicht zulässig.

Unzulässig sind :

a) Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
b) Kunst, Antiquitäten
c) Baby, Kinderartikel
d) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
e) Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
f) Foto, Optik
g) Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
h) Musikalienhandel
i) Uhren, Schmuck
j) Spielwaren, Sportartikel
k) Lebensmittel, Getränke
l) Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
m) Teppiche (ohne Teppichboden)
n) Blumen
o) Campingartikel
p) Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

F 2 (für die neu ausgewiesenen Baureihe)

Die maximale Sockelhöhe darf das Maß von 50 cm über Oberkante der, der Erschließung dienenden Straße, nicht überschreiten.

F 3 (für die neu ausgewiesenen Baureihe)

Die maximal zulässige Traufhöhe von 3,75 m bezieht sich auf die Höhe des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Eine höhere als die zulässige Traufhöhe kann zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entsteht. Ihre Länge wird auf höchstens 1 / 3 der Trauflänge der betreffenen Dachseite begrenzt.

F 4 (für die neu ausgewiesenen Baureihe)
(gem. §§ 12 (6) u. 14 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauONW zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung ist nur bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig. Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mind. 5,0 m betragen.

F 5 (für die neu ausgewiesenen Baureihe)

Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften
(für die neu ausgewiesenen Baureihe)

F 6

Doppelhäuser haben eine gemeinsame Firstlinie zu bilden.

F 7

Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen sich in der Dachneigung dem Hauptgebäude anpassen. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

F 8

Doppelhäuser sind gestalterisch und im Farbton aufeinander abzustimmen. Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und im Material den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusen anzupassen.

F 9

Gauben und Dacheinschnitte müssen von allen Seiten durch Dachflächen begrenzt sein. Sie sind nur zulässig, wenn sie nicht mehr als die Hälfte der betreffenen Dachseite betragen, und sie nicht ins obere Drittel der Dachfläche reichen.

F 10

Geneigte Dachflächen sind in einem Winkel von 42 - 48 ° zulässig.

Schallschutzfestsetzungen
(siehe Bebauungsplandarstellung)

F 11

Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sind an der Nord-, West und Ostseite in der Schallschutzklasse III (35 - 39 dB (A)) auszuführen.

Werden Schlafräume auf diesen Seiten vorgesehen, sind diese zusätzlich mit einer künstlichen Lüftungseinrichtung zu versehen, die die gleiche Schalldämmeigenschaft besitzt.

F 12

Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sind an der Nord-, West- und Ostseite in der Schallschutzklasse II (30 - 34 dB (A)) auszuführen.

Werden Schlafräume auf diesen Seiten vorgesehen, sind diese zusätzlich mit einer künstlichen Lüftungseinrichtung zu versehen, die die gleiche Schalldämmeigenschaft besitzt.

Versickerungsfestsetzungen
(siehe Bebauungsplandarstellung)

F 13 (A)

Niederschlagswasser, das auf baulichen Anlagen anfällt, ist auf den dazugehörigen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist nur in Form von Mulden zulässig. Die Tiefe der Mulde darf maximal 0,3 m betragen. Die Oberkante der Mulde muß eine Mindesthöhe von 27,40 m über NN besitzen.

Hinweis : Die Mulde ist nach dem Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung zu bemessen.

Anschrift der abwassertechnischen Vereinigung : Abwassertechnische Vereinigung / Theodor - Heuss - Allee 17 / 53773 Hennef

F 13 (B) alt / entfällt !

Niederschlagswasser, das auf baulichen Anlagen anfällt, ist auf den dazugehörigen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist nur in Form von Mulden oder Mulden - Rigolen - System zulässig. Die Tiefe der Mulde darf maximal 0,3 m betragen. Die Oberkante der Mulde muss eine Mindesthöhe von 27,40 m über NN besitzen. Die Unterkante der Rigole darf maximal 0,5 m unterhalb der angegebenen Mindesthöhe liegen.

Hinweis : Die Mulde ist nach dem Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung zu bemessen.

Anschrift der abwassertechnischen Vereinigung : Abwassertechnische Vereinigung / Theodor - Heuss - Allee 17 / 53773 Hennef

F 1 (B) (siehe Bebauungsplandarstellung)

Landhandel (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen des vorhandenen Landhandels Ecke Büngerner Straße / Sonnenscheinstraße sind mit nachfolgenden betriebstypischen zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten allgemein zulässig .

a) Bücher, Zeitschriften, soweit es sich um landwirtschaftliche Fachliteratur handelt,
b) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe, soweit es sich um landwirtschaftliche Berufskleidung handelt
c) Spielwaren, soweit es sich um Spielwaren mit landwirtschaftlichem Bezug handelt
d) Lebensmittel, soweit es sich um heimische landwirtschaftliche Erzeugnisse wie Obst, Gemüse, Kartoffeln und Backwaren handelt,
e) Getränke aus reifflesengemossenschaftlicher Abfüllung
f) Blumen, soweit es sich um Freilandpflanzen handelt
g) Campingartikel, soweit es sich um Gasflaschen handelt
h) Tiernahrung, Zooartikel

F 13 (B) neu !
(siehe Bebauungsplandarstellung)

"Niederschlagswasser, das auf baulichen Anlagen anfällt, ist auf den dazugehörigen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist nur in Form von Mulden oder Mulden-Rigolen-System zulässig. Die Sohle der Mulde bzw. die Unterkante der Rigole muss eine Mindesthöhe von 27,30 m über NN besitzen. Die Tiefe der Mulde darf maximal 0,3 m betragen."

"Hinweis: Die Mulde ist nach dem Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung zu bemessen."

"Anschrift der Abwassertechnischen Vereinigung:
Abwassertechnische Vereinigung/Theodor-Heuss-Allee 17/53773 Hennef"

Ökologische Festsetzung
(siehe Bebauungsplandarstellung)

F 14

Je 40 qm Versiegelung privater Grundstücksflächen ist ein Obstbaum (als Hochstamm oder Hochstamm) oder aber ein heimischer Laubbaum (z.B. Birke, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Eberesche) mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm auf dem Baugrundstück zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Für jeden zu pflanzenden Baum ist ein vegetationsfähiger Standraum von mindestens 20 qm zu erhalten bzw. zu schaffen.

Mindestens die Hälfte der Fassaden der auf den privaten Grundstücken errichteten Gebäude sind zu begrünen. Hierzu ist an den zu begrünenden Fassadenflächen je 2 lfdm Fassadenlänge eine Kletterpflanze zu setzen. Folgende Arten sind in Abhängigkeit des jeweiligen Standortes besonders geeignet :

- gemeiner Efeu (nicht südseitig),
- Kletterhortensie (nicht südseitig),
- selbstklimmender Wein,
- Schlingknöterich (Kletterhilfe notwendig) und
- Büurgern (Kletterhilfe notwendig).

Sofern Gebäude mit Flachdächern errichtet werden (z.B. Garagen) so sind diese Flachdächer zu begrünen.

F 15

Der Fuß- und Radweg , der die nordwestliche öffentliche Grünfläche in West - Ost - Richtung durchzieht, ist mit einer wassergebundenen Wegedecke zu versehen und in einer Breite von ca. 2 m zu gestalten.

F 16

Die Spielwiese im Nordosten des Gebietes ist mit heimischen und standortgerechten Gehölzen einzugrünen und mit Einsaat von Extensivrasen zu gestalten.

F 17

Die Grünfläche im Norden des Gebietes ist mit Baum- und Straucharten (heimische und standortgerechte Laubgehölze) locker in Gruppen zu bepflanzen.

F 18

Die öffentliche Grünfläche entlang der Gebietseinfahrt ist beidseitig mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen.

F 19

Die Parkplätze im Plangebiet sind sickerfähig zu gestalten.

ÄNDERUNG
Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 23.07.2003 aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen die Satzung beschlossen.
Bocholt, den 22.02.2006
Bürgermeister
Schriftführerin

Schallschutzempfehlung

E 1
(für die vorhandene Bebauung)

Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sollten an der Nord-, West- und Ostseite in der Schallschutzklasse II (30 - 34 dB (A)) ausgeführt werden.

Schlafräume sollten auf diesen Seiten zusätzlich mit einer künstlichen Lüftungseinrichtung versehen werden, die die gleiche Schalldämmeigenschaft besitzt.

Ökologische Empfehlung

E 2
(siehe Bebauungsfordarstellung)

Fassaden sowie Dachflächen sollten soweit wie möglich unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung und der Belichtung der Gebäude begrünt werden.

Hinweise

H 1
(gemeiner Gebiugsbereich)

Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über die Stadt Bocholt, Fachbereich öffentliche Ordnung, freigegeben werden.

H 2
(gemeiner Gebiugsbereich)

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt, unsere Denkmalbehörde, und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege Münster (Telefon: 0251 / 2105 - 252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG).

H 3
(gemeiner Gebiugsbereich)

Bei jeglichen Baumaßnahmen ist die Deutsche Telekom, Niederlassung Bochum, (vorhandene Telekommunikationsleitungen), die Thyssengas Duisburg und die Firma ish (Kabelfernsehen) in Detmold zu beteiligen.
Bezüglich der vorhandenen Richtfunkverbindung ist bei Gebäudehöhen ab 58 m über NN ebenfalls eine Abstimmung mit der Deutschen Telekom, Niederlassung Bochum, erforderlich."

H 4
(für die neu ausgewiesenen Baureihe)

Ansprüche bezüglich irgendwelcher Lärmschutzmaßnahmen können gegenüber dem Baulastträger der B 67 n nicht geltend gemacht werden.

H 5
(gemeiner Gebiugsbereich)

Die Anlage von Eigenwasserversorgungsanlagen ist gemäß der Trinkwasserverordnung dem Kreis Borken, Fachbereich Gesundheit) 4 Tage vor Inbetriebnahme anzuzeigen.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	GRÜNFLÄCHEN	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
WS Kleinsiedlungsgebiete WR Reine Wohngebiete WA Allgemeine Wohngebiete WB Besondere Wohngebiete MD Dorfgebiete MI Mischgebiete MK Kerngebiete GE Gewerbegebiete GI Industriegebiete SO WS/WR/WA Sondergebiete, die der Erholung dienen SO WB/MD/MI/GE/GI Sonstige Sondergebiete WR / WA Beschränkung der Zahl der Wohnungen	0,8 Geschoßflächenzahl BMZ 3,0 Baumassenzahl 0,4 Grundflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze TH Traufhöhe in m FH Firsthöhe in m SH Sockelhöhe in m DH Drempelhöhe in m WH Wandhöhe in m	o offene Bauweise E nur Einzelhäuser zulässig D nur Doppelhäuser zulässig H nur Hausgruppen zulässig ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig g geschlossene Bauweise Baulinie Baugrenze	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	Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70m über Fahrbahnoberkante freizuhalten P öffentliche Parkfläche Fußgängerbereich Verkehrsberuhigter Bereich Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsgrün Einfahrt (zwingend)	Elektrizität Gas Fernwärme Abwasser Wasser Abfall Ablagerung Flächen für Versorgungsanlagen	oberirdisch unterirdisch	Grünflächen Parkanlage öffentl. Dauer-Kleingärten Sportplatz Spielplatz / Spielwiese / öffentl. Fuß- und Radweg Zeltplatz Badeplatz Freibad Friedhof	Wasserflächen R Hochwasser-Rückhaltebecken Überschwemmungsgebiet Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

BEBAUUNGSPLAN 2 - 16

1 : 1000

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORTSWIRTSCHAFT	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMAßNAHMEN	SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM § 9 (4) BAUGB I.M. § 86 (4) BAUO NW	GEBÄUDEBESTAND	ZEICHEN
Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	Flächen für Landwirtschaft Flächen für Forstwirtschaft E Erholungswald	Anpflanzen z.B. Bäume Sträucher Erhalten z.B. Bäume Sträucher Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten N Naturschutzgebiet L Landschaftsschutzgebiet ND Naturdenkmal	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St Stellplätze Ga Garagen GSt Gemeinschafts- GGa Gemeinschafts-garagen Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 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	Firstrichtung des Hauptbaukörpers 15° Dachneigung in Grad	vorhandene Wohngebäude Wirtschaftsgebäude öffentliche Gebäude I.II.III Geschoßzahl 17 Hausnummer	eingemessener Baum eingemessener Baum gem. Baumschutzsatzung Wegeführung, Teilungsvorschläge, Böschungen, usw. Kanaldeckel 14.00 NN Höhe in m über NN Hydrant Straßenleuchte Vermessung

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 29.1.2003
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 27.10.2003
Becker
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; der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW vom 01.März 2000, GV. NW.S. 256) 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 18.3.2003
Der Bürgermeister
Dipl.-Ing. Paßlick
Stadtbaurat
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Dipl.-Ing. Prolier
Städt. Baudirektor
-301- vA

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 3.12. 2002 eingeleitet.
Bocholt, den 4.12. 2002
Hübers • Kemink
Vorsitzender
Tangerding
Schriftführerin

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 3.4. 2003 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Bocholt, den 4.4. 2003
Hübers - Kemink
Vorsitzender
Tangerding
Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 22.4. 2003 bis 22.5. 2003 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 23.5. 2003
Bürgermeister
I.V.
Severding
Stadtamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 23.7. 2003 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 24.7. 2003
Klaus Ehling
Bürgermeister
Hintz
Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 21.10. 2003 ortsüblich bekannt gemacht. 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 21.10. 2003 rechtsverbindlich.
Bocholt, den 22.10. 2003
Der Bürgermeister
Dipl. - Ing. Paßlick
Stadtbaurat