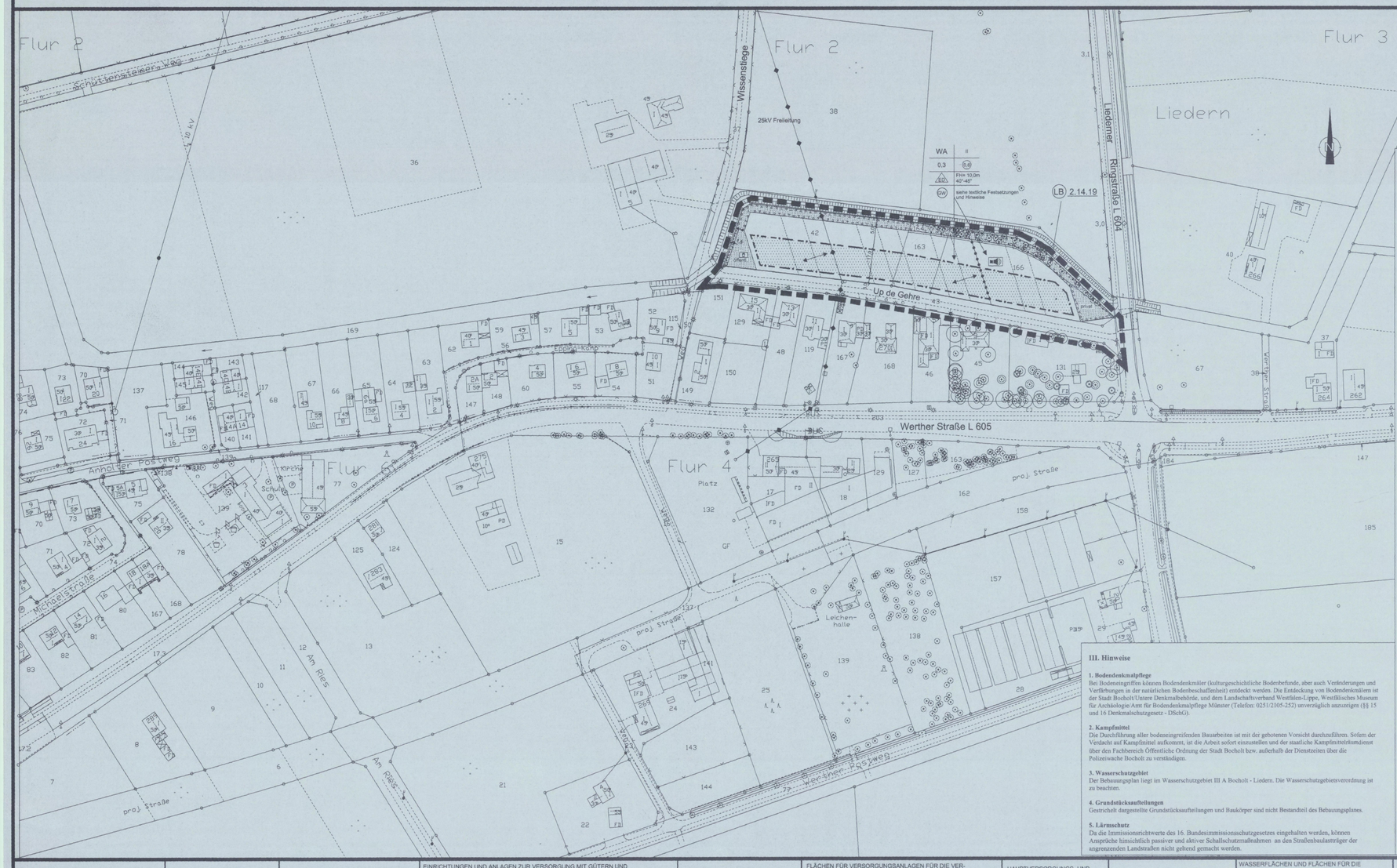
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 6 -3

Für den Bereich

nördlich der Straße Up de Gehre
bis zum Wasserlauf 800,
westlich der Liederner Ringstraße.



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Liedern 6-3 der Stadt Bocholt

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

1. Höhenlage § 9 (2) Bau GB (als Maß der baulichen Nutzung)

Sockelhöhe SH Gem. §9 Abs. 2 BauGB darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens max. 0,5m über Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist die von der Stadt Bocholt benannte Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang.

Firsthöhe FH
Die max. zulässige Firsthöhe von 10,0 m bezieht sich auf Oberkante Straße gegenüber dem Hauseingang. Doppelhäuser sind mit gleicher Firsthöhe auszuführen.

2. Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze
(§§ 12(6) u. 14 Bau NVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig bzw. in Verlängerung der straßenseitigen Baugrenze zu den seitl. Grundstücksgrenzen. Carports und Garagen mit Grenzbebauung sind nur mit Flachdach zulässig.
Darüber hinaus sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen gem. § 2 (1) BauO NW (u. a Mauern, Zäune etc.) innerhalb der festgesetzten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 20 (Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) nicht zulässig.

3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)
Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 betroffene Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und nach Abgang zu ersetzen. Der 5,00 m breite Grünstreifen ist mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Erle, Esche, Eiche, Hundsrose, Wasserschneeball, Faulbaum, Holunder) zu bepflanzen.

4. Passiver Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Fenster von Wohn- und Schlafräumen sind auf der schallabgewandten Südwest- bzw. Nordwestseite anzuordnen. Darüberhinaus sind notwendige Fenster von Wohn- und Schlafräumen auf der schallzugewandten Seite mit künstlichen Lüftungseinrichtungen zu versehen, die mindestens der Schallschutzklasse I (25-29 dB) entsprechen.

5. Versickerung

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 20,30 m über NN besitzen. Die Tiefe der Mulde darf maximal 0,3 m betragen. (Die Mulde ist nach dem Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (Theodor-Heuss-Allee 17 in 53773 Hennef) zu bemessen).

Hinweis:

Für die Versickerung von Niederschlagswasser über technische Vorkehrungen zur beschleunigten Versickerung (z.B.: über Rigolen) ist vorab eine Genehmigung gem. der Wasserschutzgebietsverordnung bei der unteren Wasserbehörde des Kreises einzuholen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach §86 der Landesbauordnung (BauONW) i.d.F. vom 1. März 2000 (GV.NW S. 256) i.V. mit §9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

1. Dachneigung

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. Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist die Errichtung von geeigneten Dächern nur im zweiten Vollgeschoß zulässig.

2. Materialien und Farbgebung

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 Wohnhäusern anzupassen.

3. Dachgauben

Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 50 % der Trauflänge einnehmen, gemessen am Fuß der Dachgaube, als Einzelbauteil nicht breiter als 3,50 m sind und zur Giebelseite einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.

Bei Doppelhäusern ist ein Mindestabstand von 1,25 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze einzuhalten.

Dachgauben bzw. Dachaufbauten mit Fensteröffnungen sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig. Dachflächenfenster sind davon nicht betroffen.

4. Einfriedigungen

In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur standortgerechte und einheimische Hecken als Einfriedigung zulässig. Thujahecken, Tannen und sonstige Nadelgehölze sind keine standortgerechten einheimischen Gehölze und als Heckenpflanzung nicht zulässig. Hinterpflanzte Drahtgitterzäune bzw. sonstige Zaunanlagen hinter Heckenpflanzungen sind bis 1,o m Höhe zulässig.

III. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
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/Untere 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).

2. Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

3. Wasserschutzgebiet
Der Bebauungsplan liegt im Wasserschutzgebiet III A Bocholt - Liedern. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

4. Grundstücksaufteilungen
Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

5. Lärmschutz
Da die Immissionsrichtwerte des 16. Bundesimmissionsschutzgesetzes eingehalten werden, können Ansprüche hinsichtlich passiver und aktiver Schallschutzmaßnahmen an den Straßenbaulastträger der angrenzenden Landstraßen nicht geltend gemacht werden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS Kleinsiedlungsgebiete · MK Kerngebiete
WR Reine Wohngebiete · GE Gewerbegebiete
WA Allgemeine Wohngebiete · GI Industriegebiete
WA/WD Beschränkung der Zahl der Wohnungen · SO 000 Sondergebiete, die der Erholung dienen
MD Dorfgebiete · SO z.B. Sonstige Sondergebiete
MI Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl
0,7 Geschoßflächenzahl
BMZ 3,0 Baumassenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH Traufhöhe in m
FH Firsthöhe in m
SH Sockelhöhe in m
DH Drempelhöhe in m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise · H nur Hausgruppen zulässig
E nur Einzelhäuser zulässig · ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
D nur 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

VERKEHRSFLÄCHEN

Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
P öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
V Verkehrsgrün
Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

Flächen für Versorgungsanlagen
Elektrizität
Gas
Fernwärme
Abfall
Ablagerung
Abwasser
Wasser

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

oberirdisch
unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen, öffentlich/ privat
Dauerkleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Zeltplatz
Badeplatz Freibad
Friedhof
Parkanlage

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

Wasserflächen
R Hochwasser-Rückhaltebecken
Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

BEBAUUNGSPLAN 6 - 3

1 : 1000

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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
N Naturschutzgebiet
L Landschaftsschutzgebiet
LB Geschützter Landschaftsbestandteil
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

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

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze · Ga Garagen
Gst Gemeinschaftsstellplätze · GGa Gemeinschaftsgaragen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besonders städtebauliche Gründe erforderlich wird
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
Lärmschutz, siehe textliche Festsetzungen
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

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM § 9 (4) BAUGB I.M. § 86 (4) BAUO NW

FD Firstrichtung des Hauptbaukörpers
15° Dachneigung in Grad

GEBÄUDEBESTAND

vorhandene
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
öffentliche Gebäude
I.II.III Geschoßzahl
17 Hausnummer

ZEICHEN

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: 22.4.2002
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 22.3.2004
Bech
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 04.11.2003
Der Bürgermeister
I.V.
Dipl.-Ing. Paßlick
Stadtbaurat
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Köster
Dipl.-Ing. Plößer
Städt. Baudirektor
-301-De/Gb

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 17.06.2003 eingeleitet.
Bocholt, den .....
Hübers-Kemink
Vorsitzender
Tangerding
Schriftführer

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 18.11.2003 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Hübers-Kemink
Vorsitzender
Tangerding
Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.11.03 bis 29.12.03 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den .....
Bürgermeister
I.V.

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 03.03.04 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den ....
Bürgermeister
Schriftführer

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