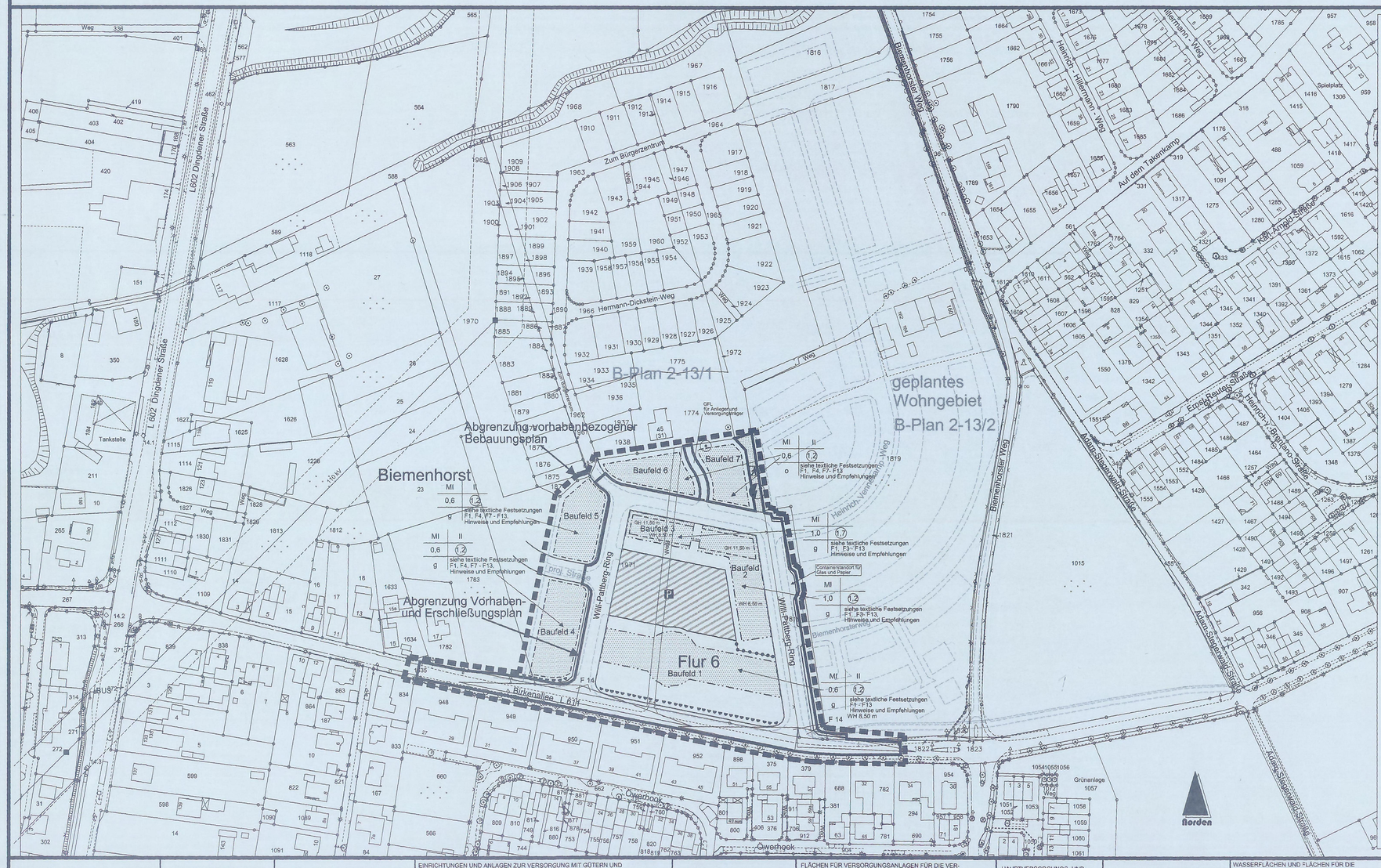
STADT BOCHOLT

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "ZENTRUM BIEMENHORST"

2 - 12

Für das Gebiet nördlich der Birkenallee, ca. 100 m westlich des Biemenhorster Weges, südlich der Hofstelle Willi-Pattberg-Ring 45 (ehemals Birkenallee 31) und ca. 50 m östlich des Grundstückes Birkenallee Nr. 17



Textliche Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 2 - 12 Zentrum Biemenhorst der Stadt Bocholt

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

a) Art der baulichen Nutzung

F 1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 9 BauNVO sind Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 1 Ziff. 6) und Tankstellen (§ 6 Abs. 1 Ziff. 7) unzulässig.

F 2 Im Plangebiet ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Gütern des täglichen Bedarfes (Vollversorger) mit einer Verkaufsfläche von maximal 1100 m2 erdgeschossig zulässig.

F 3 Gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO i.V.m. §9 Abs. 3 BauGB und §1 Abs. 9 BauNVO sind Wohnungen in den Erdgeschossen unzulässig..

b) Maß der baulichen Nutzung

F 4 Sockelhöhe
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,5 m über Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang.

F 5 Wandhöhe
Die Wandhöhe bezieht sich auf die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang.

F 6 Gebäudehöhe
Die Gebäudehöhe für das zurückgesetzte letzte Geschoss bezieht sich auf die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang.

c) Garagen und andere Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) u. 14 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 4 BauGB

F 7 Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand gem. § 6 BauO NW zulässig. Ausnahmsweise sind offene Carports in den Vorgärten zulässig.

d) Regenwasserversickerung §51 a LWG i.V. mit § 9 Abs.4 BauGB

F 8 Das Regenwasser der Baugrundstücke ist über den Regenwasserkanal mit der nachgeschalteten Rückhaltung ortsnah in den Römkesgraben einzuleiten.

e) Schallschutzfestsetzung
F 9 An den nach Süden orientierten Fassaden haben Fenster von Aufenthaltsräumen mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse II (30 - 34 dB(A)) zu erfüllen. Schlafräume sind zusätzlich mit künstlichen Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die gleichen Schalldämmeigenschaften besitzen.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. vom 01. 03. 2000 (GV.NW. S. 256) i. V. mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

F 10 Firstrichtung und -höhe
Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Firstrichtung und Firsthöhe einzuhalten.

F 11 Dachneigung
Doppelhäuser und Hausgruppen und sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen sich in der Dachneigung dem Hauptgebäude anpassen. Garagen und andere Nebengebäude nach § 12 und 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

F 12 Materialien und Farbgebung
Die Gebäude sind in der Gestaltung und Materialwahl auf die vorliegende Planung der Gebäude (Anlagen gem. Durchführungsvertrag) am öffentlichen Platz abzustimmen. „

F 13 Einfriedungen
Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken, senkrecht gelattete Holzzäune und hinterpflanzte Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

F 14 Sichtfelder
Die Sichtfelder sind von jeder sichtbehinderde Bebauung, Bepflanzung mit Ausnahme der geplanten Bäume oder anderweitiger Benutzung über 0,80m Höhe - von der Fahrbahnoberkante gemessen - dauernd freizuhalten.

3. Hinweise gelten für das gesamte Plangebiet

a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

c) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenbefunde, 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).

d) Werbeanlagen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen bei der Baugenehmigung einer Zustimmung bzw. Genehmigung gem. § 28 i.V.m. § 25 StWG NW.

e) Bei allen Baumaßnahmen ist die Deutsche Telekom Niederlassung Recklinghausen mind. 3 Monate und die Firma ish (Kabelfernsehen) in Detmold mind. 6 Monate vor Baubeginn zu beteiligen.

f) Bei der Beleuchtung des Stellplatzes an der Birkenallee (L 611) ist die Lichtstärke so zu bemessen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Birkenallee nicht behindert werden.

4. Empfehlung gilt für das gesamte Plangebiet

a) Fassaden- und Dachflächen sollten soweit als möglich unter Berücksichtigung der Belüftung und der Helichtung der Gebäude begrünt werden

Für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wurde mit dem Vorhabenträger ein Durchführungsvertrag am 30.04.04 abgeschlossen.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS Kleinsiedlungsgebiete
WR Reine Wohngebiete
WA Allgemeine Wohngebiete
WA WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen
MD Dorfgebiete
MI Mischgebiete
MK Kerngebiete
GE Gewerbegebiete
GI Industriegebiete
SO WOCH Sondergebiete, die der Erholung dienen
SO KLINIK Sonstige Sondergebiete

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
GH Gebäudehöhe in m
WH Wandhöhe in m
siehe textl. Festsetz.

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
Soziales 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
Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN

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

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

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

oberirdisch
unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen; öffentlich
Dauerkleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Fuß- und Radweg
Zeltplatz
Badeplatz Freibad
Friedhof
Parkanlage

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

Wasserflächen
R Hochwasser-Rückhaltebecken
Ü Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
GW 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 FORTSWIRTSCHAFT

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 Natur und Landschaft
Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen
Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts
N Naturschutzgebiet
L Landschaftsschutzgebiet
LB Geschützter Landschaftsbestandteil
ND Naturdenkmal

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
GSt Gemeinschaftsstellplätze
Ga Garagen
GGa Gemeinschaftsgaragen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
Lärmschutz, siehe textliche Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
mit Geh-, Fahn- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
Vermassung

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

Firstrichtung des Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
15° Dachneigung in Grad
FH Firsthöhe in m (siehe textl. Festsetz.)

GEBÄUDEBESTAND

vorhanden
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
öffentliche Gebäude
I,II,III Geschoßzahl
17 Hausnummer

ZEICHEN

eingemessener Baum
Wegeführung, Teilungsvorschläge, Böschungen, usw.
Kanaldeckel
14.00 NN Höhe in m über NN
Hydrant
Straßenleuchte

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN MIT VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "ZENTRUM BIEMENHORST"

2 - 12 1 : 1000

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 26.3.2004
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 18.05.2005
Dipl.-Ing. Nienaber
Städt. Obervermessungsrat

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20.7.2004 gültigen Fassung und den Überleitungsbestimmungen des Baugesetzbuches vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) 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 16.12.2004
Der Bürgermeister
I.V.
Dipl.-Ing. Pfaffick
Stadtbaurat
Andrea Döring
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
-301- Ko

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 02.10.2002 eingeleitet.
Der Bürgermeister
Bocholt, den 04.10.2002
Hagmayer
Erster Stadtrat
Schriftführerin

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 16.12.2004 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Bocholt, den 17.12.2004
Hübers-Kemink
Vorsitzender
Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.12.2004 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.01.2005 bis 10.02.2005 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 11.02.2005
Der Bürgermeister
I.A.
Sieverding
Stadtamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 27.04.2005 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 28.04.2005
Peter Nebelo
Bürgermeister
Strelow
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 06.09.2005 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 08.09.2005 rechtsverbindlich.
Bocholt, den 08.09.2005
Der Bürgermeister
I.V.
Dipl.-Ing. Pfaffick
Stadtbaurat