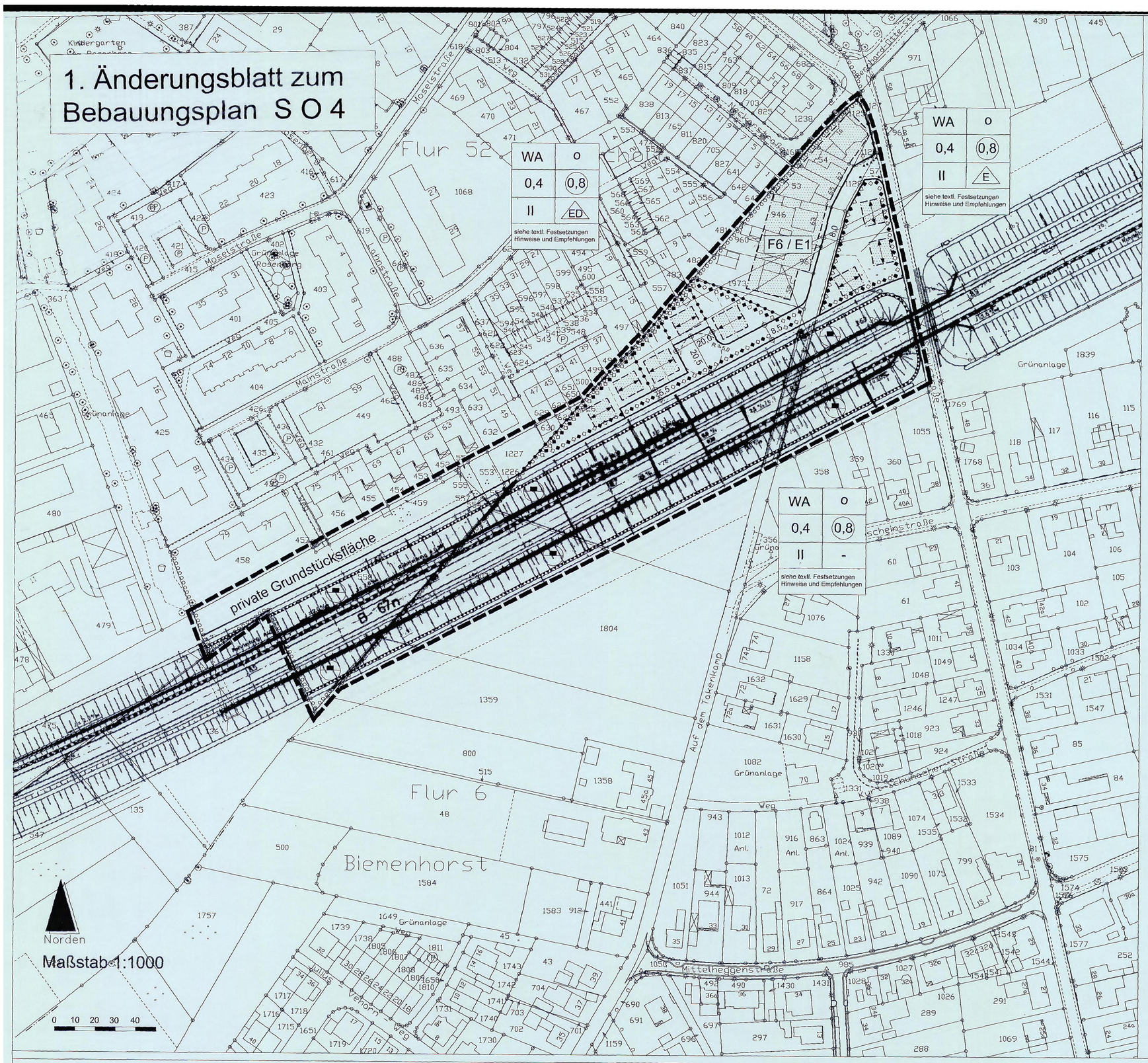
1. Änderungsblatt zum Bebauungsplan S O 4



Änderungsplan SO 4

Für den Änderungs- und Erweiterungsbereich gilt die BauNVO von 1990 vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen

F 1

Unter Anwendung des § 1 Abs.6 Ziff.11 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente 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 Baurechte)

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

F 3
(für die neu ausgewiesenen Baurechte)

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 Traufläge der betroffenen Dachseite begrenzt.

F 4
(für die neu ausgewiesenen Baurechte)
(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 Baurechte)

Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

F 6
(für die vorhandenen Baurechte)

Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können vom höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung GRZ 0,4 und GFZ 0,8 Ausnahmen zugelassen werden, wenn aufgrund der bisherigen Baurechte nach § 34 BauGB bereits eine bauliche Anlage zulässigerweise errichtet und dabei das jetzige Maß der baulichen Nutzung überschritten wurde.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (für die neu ausgewiesenen Baurechte)

F 7

Doppelhäuser haben eine gemeinsame Firstlinie zu bilden.

F 8

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 9

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 Wohnhäusern anzupassen.

F 10

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

F 11

Die Dachneigung ist in einem Winkel von 42 - 48 ° zulässig.

Schallschutzfestsetzung (für die neu ausgewiesenen Baurechte)

F 12

Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sind an der Süd-, 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 gleichen Schalldämmeigenschaften besitzt.

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

Ökologische Festsetzung / Zuordnungsfestsetzung
(gem. § 9 Abs. 1a, Satz 2 BauGB)

F 13

Den gekennzeichneten Eingriffsflächen (siehe Legende) im Änderungsbereich werden Kompensationsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Mussum, Flur 16, Flurstücke 146 und 147 (ehemals 102 / teilweise) und 112 (teilweise) von 6.266 Punkten zugeordnet. Davon entfallen auf die neuen Verkehrsflächen 2126 Punkte und auf die neuen Bauflächen 4140 Punkte.

Hinweise

H 1

Gem. § 51a Abs.4 LWG ist das Niederschlagwasser dem vorhandenen Regenwasserkanal in der Schulstraße / Auf dem Takenkamp zuzuführen.

H 2

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.

H 3

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffung) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel.: 0251 / 2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Empfehlung

E 1 (für die vorhandenen Baurechte)

Fenster von Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern sollten an der der B 67 n zugewandten Seite in der Schallschutzklasse III (35 - 39 dB (A)) ausgeführt werden.
Werden Schlafräume auf diesen Seiten vorgesehen, sollten diese zusätzlich mit einer künstlichen Lüftungseinrichtung versehen werden, die die gleichen Schalldämmeigenschaften besitzt.

Legende zur Erweiterung und Änderung des Bebauungsplanes SO4

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

- Baugrenze
- Strassenbegrenzungslinie
- Flächen für Aufschüttungen
- Abgrenzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes
- Abgrenzung des Änderungs- und Erweiterungsbereiches des Bebauungsplanes SO 4
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- siehe F13 Zuordnungsfestsetzung
- Hauptfirstrichtung
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 08.03.2006 den Bebauungsplan ...- SO 4 -... gem. § 13 BauGB vereinfacht zu ändern.
Die Änderung ist im ...1. Änderungsblatt... dargestellt.
Sie wurde am ...08.03.2006... gem. § 10 in Verbindung mit § 9 (4) BauGB und § 86 (4) Bau O NW als Satzung beschlossen.

Bocholt, den 29.03.2006

Bürgermeister Peter Nebelo — Schriftführerin Mecking

Die vereinfachte Änderung gem. § 13 und der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurden am 28.03.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Bocholt, den 29.03.2006
Stadt Bocholt
Der Bürgermeister
i. V.
Stadtbaurat Dipl.-Ing. Paplick