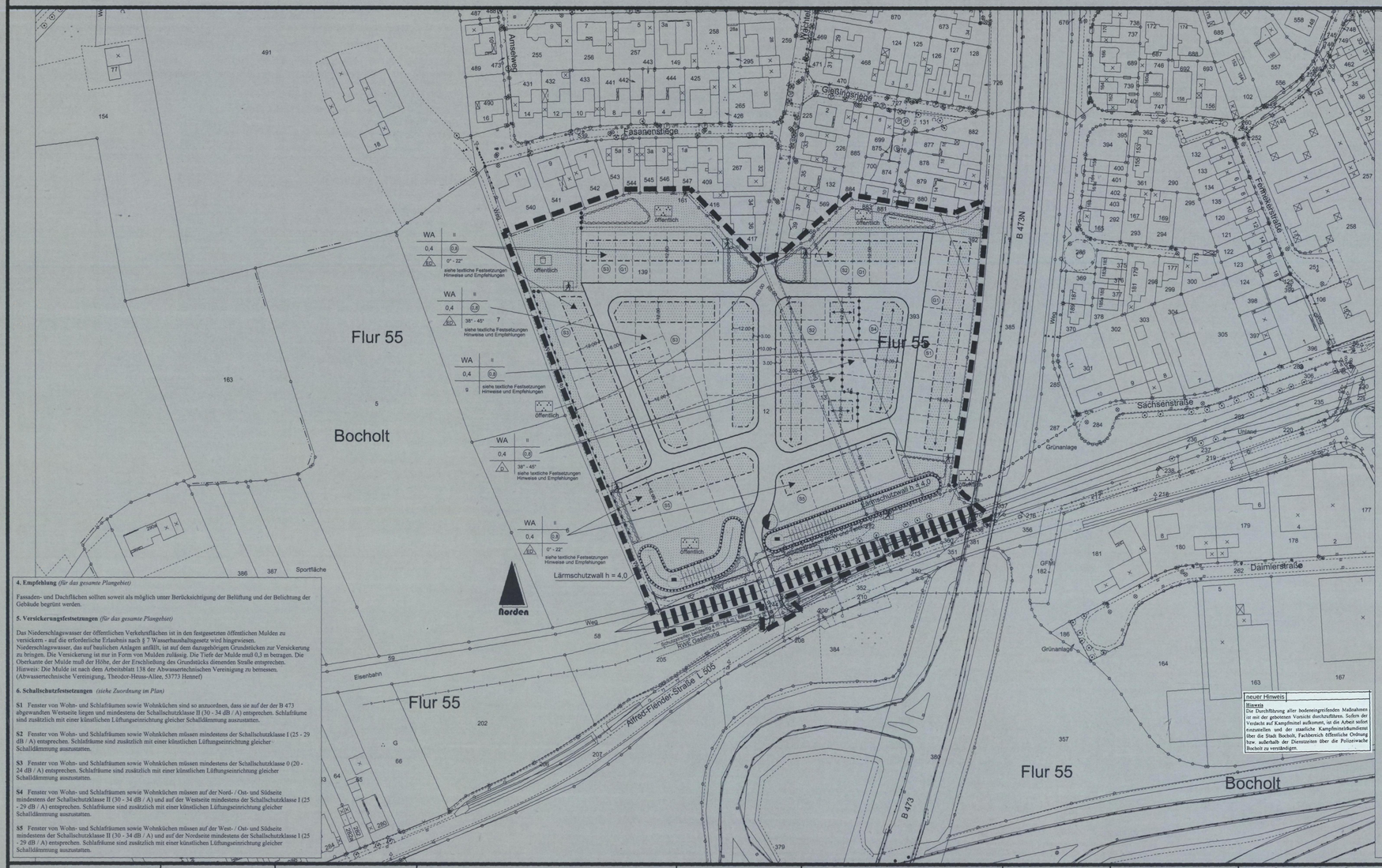
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN SW 44

ENTWURFSAUSFERTIGUNG

Für das Gebiet nördlich der "Alfred-Flender-Straße" und westlich der "B 473" südlich des Baugebietes "Wachtelschlag" und östlich des Weges Flur 55 Flurstück 8.



4. Empfehlung *(für das gesamte Plangebiet)*

Fassaden- und Dachflächen sollten soweit als möglich unter Berücksichtigung der Belüftung und der Belichtung der Gebäude begrünt werden.

5. Versickerungsfestsetzungen *(für das gesamte Plangebiet)*

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in den festgesetzten öffentlichen Mulden zu versickern - auf die erforderliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.
Niederschlagswasser, das auf baulichen Anlagen anfällt, ist auf dem dazugehörigen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist nur in Form von Mulden zulässig. Die Tiefe der Mulde muß 0,3 m betragen. Die Oberkante der Mulde muß der Höhe, der der Erschließung des Grundstücks dienenden Straße entsprechen.
Hinweis: Die Mulde ist nach dem Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung zu bemessen.
(Abwassertechnische Vereinigung, Theodor-Heuss-Allee, 53773 Hennef)

6. Schallschutzfestsetzungen *(siehe Zuordnung im Plan)*

S1 Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie Wohnküchen sind so anzuordnen, dass sie auf der der B 473 abgewandten Westseite liegen und mindestens der Schallschutzklasse II (30 - 34 dB / A) entsprechen. Schlafräume sind zusätzlich mit einer künstlichen Lüftungseinrichtung gleicher Schalldämmung auszustatten.

S2 Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie Wohnküchen müssen mindestens der Schallschutzklasse I (25 - 29 dB / A) entsprechen. Schlafräume sind zusätzlich mit einer künstlichen Lüftungseinrichtung gleicher Schalldämmung auszustatten.

S3 Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie Wohnküchen müssen mindestens der Schallschutzklasse 0 (20 - 24 dB / A) entsprechen. Schlafräume sind zusätzlich mit einer künstlichen Lüftungseinrichtung gleicher Schalldämmung auszustatten.

S4 Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie Wohnküchen müssen auf der Nord- / Ost- und Südseite mindestens der Schallschutzklasse II (30 - 34 dB / A) und auf der Westseite mindestens der Schallschutzklasse I (25 - 29 dB / A) entsprechen. Schlafräume sind zusätzlich mit einer künstlichen Lüftungseinrichtung gleicher Schalldämmung auszustatten.

S5 Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie Wohnküchen müssen auf der West- / Ost- und Südseite mindestens der Schallschutzklasse II (30 - 34 dB / A) und auf der Nordseite mindestens der Schallschutzklasse I (25 - 29 dB / A) entsprechen. Schlafräume sind zusätzlich mit einer künstlichen Lüftungseinrichtung gleicher Schalldämmung auszustatten.

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes SW 44 der Stadt Bocholt

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

a) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise *(für das gesamte Plangebiet)*

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

Firsthöhe
Die maximal zulässige Firsthöhe von 10,00 m bei geneigten Dächern bezieht sich auf die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 9 m zulässig.

b) Garagen und andere Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) u. 14 BauNVO *(gilt für das gesamte Plangebiet wenn nicht G1 gesondert ausgewiesen)*

Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. deren seitlichen Verlängerungen zur Nachbargrenze zulässig. Vor Garageneinfahrten muß der Stauraum mind. 5,0 m betragen. Eine Überschreitung der gartenseitigen rückwärtigen Baugrenze ist nur bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig.

Über Abs. 1 hinaus sind Nebenanlagen bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² zulässig.

Wintergärten und überdachte Terrassen dürfen in eingeschossiger Bauweise bis zu 3 m die rückwärtige Baugrenze überschreiten.

G1 *(siehe Zuordnung im Plan)*
Garagen sind ausschließlich an den rückwärtigen Grundstücksgrenzen bzw. offene Carports an der straßenseitigen Grundstücksgrenze mit einem Abstand von 1 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

c) Festsetzung für Einzelhandel im allgemeinen Wohngebiet *(für das gesamte Plangebiet)*

Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 Ziff. 10 BauGB in der bis zum 20.07.2004 gültigen Fassung und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind zentren- und nahversorgungsrelevante Einzelhandelssortimente nicht zulässig.

Unzulässig sind:

Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
Kunst, Antiquitäten
Baby-, Kinderartikel
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
Foto, Optik
Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
Musikalienhandel
Uhren, Schmuck
Spielwaren, Sportartikel
Lebensmittel, Getränke
Drogerie, Kosmetik, Haushaltwaren
Teppiche (ohne Teppichboden)
Blumen
Campingartikel
Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

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) *(für das gesamte Plangebiet)*

Firstrichtung und -höhe
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung und Firsthöhe einzuhalten.
(siehe auch Legende "Örtliche Bauvorschriften")

Traufenhöhe
Doppelhäuser sind mit gleicher Traufhöhe auszuführen.

Dachneigung
Doppelhäuser 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.

Materialien und Farbgebung
Doppelhäuser sind gestalterisch und im Farbton sowie im Material aufeinander abzustimmen. Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 12 und 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und im Material den zugehörigen Wohnhäusern anzupassen.

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

Dachgauben
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betroffenen Dachseite beträgt und wenn sie nicht ins obere Drittel der Dachfläche reichen. Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

3. Hinweise *(für das gesamte Plangebiet)*

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

b) Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen erst dann betreten werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat.

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, unterer 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) Anlagen der Außenwerbung sind im 20 m Bereich der Bundesstraße B 473 und der Landstraße L 505 nicht zulässig. Im 20 - 40 m Bereich bedürfen sie der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Straßenbau NRW, Niederlassung Coesfeld. Die diesbezügliche Beteiligung des Landesbetriebes Straßenbau NRW ist im bauaufsichtlichen Verfahren sicherzustellen.

e) Ansprüche bezüglich irgendwelcher Lärmschutzmaßnahmen können gegenüber dem Baulastträger der Bundesstraße B 473 und der Landstraße L 505 nicht geltend gemacht werden.

ßBei Bauarbeiten in der Nähe der Gasfernleitung ist das Merkblatt der RWE zur Berücksichtigung unterirdischer Gasfernleitungen zu beachten. Das Merkblatt ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, erhältlich.

neuer Hinweis

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

Überholt : siehe neuer Hinweis

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 SONST 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

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

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
öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Bahnanlage

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
Dauer-Kleingärten
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
Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

BEBAUUNGSPLAN SW 44

1 : 1000

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
Flächen für Aufschüttungen
Lärmschutzwallhöhe h = 4,0

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 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-, Fahr- 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 Hauptbaukörpers
15° Dachneigung in Grad

GEBÄUDEBESTAND

vorhandene
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
öffentliche Gebäude
Geschoßzahl
17 Hausnummer

ZEICHEN

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

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 12.07.2004
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 04.01.2006
Dipl.-Ing. Nienaber
Städt. Vermessungsdirektor

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 Übereitungsbestimmungen des Baugesetzbuches vom 23.9.2004 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 19.04.2005
Der Bürgermeister
Dipl.-Ing. Paßlick
Stadtbaurat
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Dipl.-Ing. Andrea Döring
Städt. Baurätin
-301- Ko

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 09.12.2003 eingeleitet.
Bocholt, den 10.12.2003
Hübers-Kemink
Vorsitzender
Tangerding
Schriftführer

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 19.04.2005 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Bocholt, den 20.04.2005
Hübers-Kemink
Vorsitzender
Tangerding
Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23.05.2005 bis einschl. 23.06.2005 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 24.08.2005
Bürgermeister
i.A.
Sieverding
Stadtamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 14.09.2005 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 15.09.2005
Peter Nebelo
Bürgermeister
Strelow
Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 02.02.06 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 am 02.02.06 rechtsverbindlich.
Bocholt, den 03.02.2006
Der Bürgermeister
Dipl.-Ing. Paßlick
Stadtbaurat