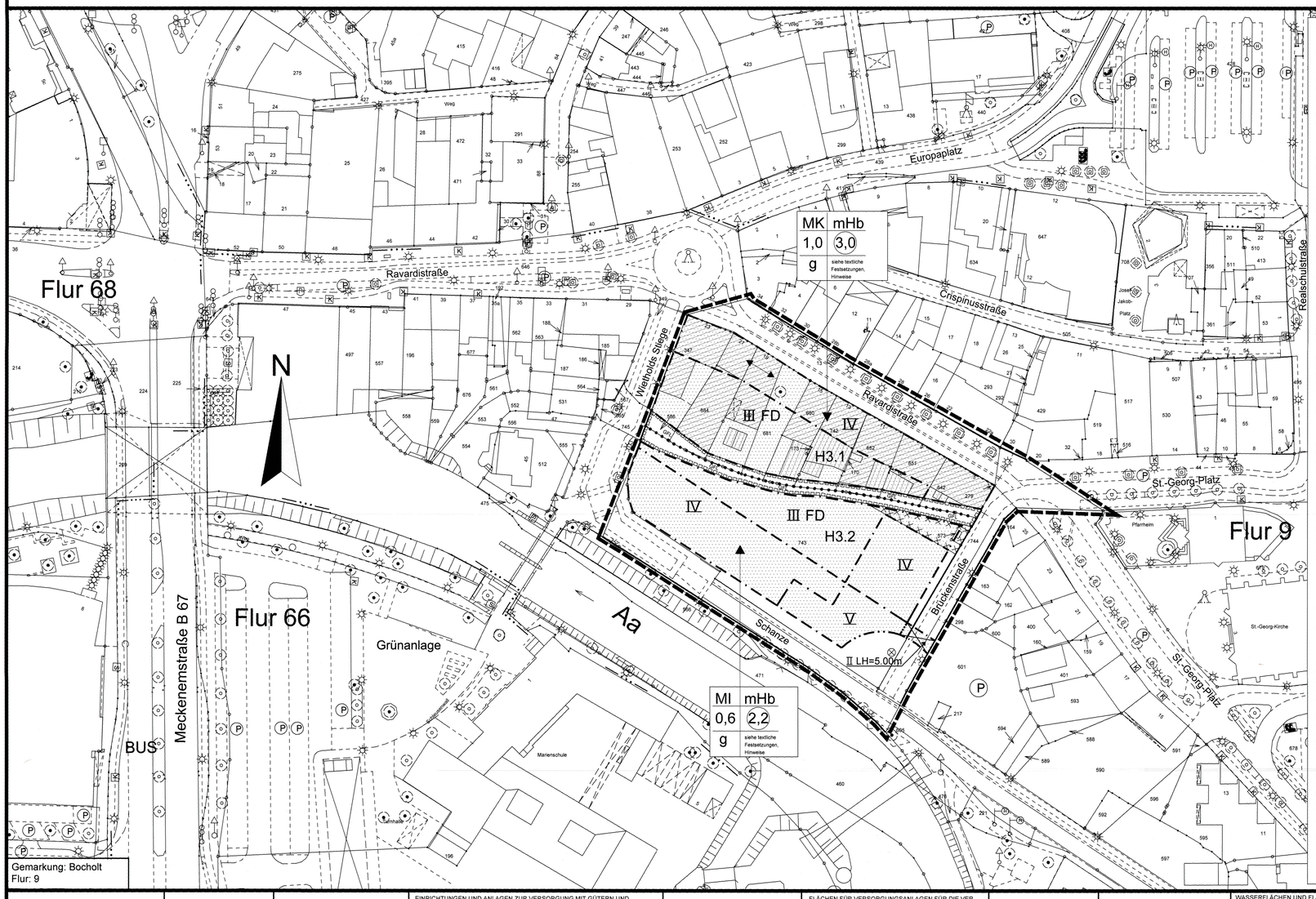
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN K22

Für das Gebiet östlich Wietholds Stiege, südlich der Gebäude Ravardistraße gerade Haus-Nrn. 22 - 34, westlich der Brückenstraße, nördlich Schanze, nördlich der Bocholter Aa.



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes K 22

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

F 1: Wohnungen im Kerngebiet (§7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO)
Oberhalb des Erdgeschosses sind im Kerngebiet außer den unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 Baunutzungsverordnung genannten Wohnungen auch sonstige Wohnungen zulässig.

F 2: Höhenbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Mischgebiet sind über dem festgesetzten vierten bzw. fünften Vollgeschoss keine weiteren Geschosse als Staffelgeschoss oder als Geschoss mit geneigten Dachflächen zulässig.

Im Kerngebiet ist das vierte Geschoss nur als ausgebautes Geschoss mit geneigten Dachflächen zulässig. Die Traufhöhe darf in diesem Bereich zu den öffentlichen Verkehrsflächen max. 11.00 m betragen. Die Traufhöhe bezieht sich auf OK Straße bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

F 3: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die Flächen der ehem. Binnenaa wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger festgesetzt.
In dem gekennzeichneten Bereich sind Nebenanlagen gem. § 14 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauliche Anlagen gem. § 2 Abs. 1 Bauordnung NW ausgeschlossen.

F 4: Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Batb. a BauGB)
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 Bstb. a BauGB (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind die Flachdachflächen extensiv zu begrünen.

F 5: Schallschutzfestsetzung
Im Mischgebiet müssen die Fenster von Wohn- und Essräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmer an der Süd- und Westseite des Gebäudes zur Schanze mind. der Schallschutzklasse II (Schalldämmung 30-34 dB) entsprechen. Zusätzlich zu den Schallschutzfenstern ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung oder eine gleichwertige Anlage, mit gleicher Dämmwirkung einzubauen.

F 6: Vergnügungsstätten im Bereich des Mischgebietes Schanze/Brückenstraße
Die im Mischgebiet zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 3 BauNVO 1990 werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO 1990 ausgeschlossen.

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

F 7: Werbeanlagen (§ 86 BauO NRW)
In der Ravardistraße sind in der Blickachse zum Turm und Haupteingang der St. Georgs-Kirche sowie in der Brückenstraße auskragende Werbeanlagen ab Unterkante Fenster Obergeschoss bis zum oberen Gebäudeabschluss unzulässig.

III. Hinweise

H 1: Bodendenkmalpflege
Vor Beginn der Baumaßnahmen ist die Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege Münster zu suchen (Telefon: 0251/2105-252). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn) dem Amt für Bodendenkmalpflege, Bröderichweg 35, 48159 Münster, schriftlich mitzuteilen, damit eine baubegleitende Beobachtung organisiert werden kann. Erforderliche Maßnahmen sind mit den Maßnahmen entsprechend der Hinweise H 3.1, H 3.2 und H4 abzustimmen.

H 2: Städtebaulicher Vertrag
Für den Bereich Brückenstraße/Schanze wird ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet.

H 3.1: Kampfmittel Ravardistraße
Vor Aufnahme bodeneingreifender Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben werden.

H 3.2: Kampfmittel Schanze
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern bei der Durchführung aller Baumaßnahmen der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung bzw. über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen. Die Hinweise 1 und 4 sind zu beachten.

H 4: Bodenaushub/Bodeneinbau
Anfallender Bodenaushub ist aufgrund der Vorbelastungen nicht oder nur eingeschränkt zu verwerten. Die Verwertungswege sind im Einzelfall zu prüfen. Der Kreis Borken-Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu beteiligen. Die Hinweise 1, und 3.2 sind zu beachten.

Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten ist mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

H 5: Trinkwasser
Die Entnahme von Grundwasser auf den Grundstücken zur Trinkwasserversorgung ist nur nach Abstimmung mit der Stadt Bocholt und der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken zulässig.

H 6: Grundwasserabsenkung
Im bauaufsichtlichen Verfahren ist das Bischöfliche Generalvikariat Münster zu beteiligen, wenn Grundwasserabsenkungen im Bereich der Bebauung Schanze durchgeführt werden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS Kleinsiedlungsgebiete · MK Kerngebiete
WR Reine Wohngebiete · GE Gewerbegebiete
WA Allgemeine Wohngebiete · GI Industriegebiete
WA 1WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen · SO 2WOH Sondergebiete, die der Erholung dienen
MD Dorfgebiete · SO KLINIK Sonstige Sondergebiete
MI Mischgebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl
0,7 Geschoßflächenzahl
BMZ 3,0 Baumassenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Hochstgrenze
TH Traufhöhe in m
FH Firsthöhe in m
SH Sockelhöhe in m
mHb Mit Höhenbeschränkung
LH Lichte Höhe

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 GEMEINEBEDARF

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
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrt (zwingend)

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

Flächen für Versorgungsanlagen
Gas
Fernwärme
Abwasser
Wasser
Abfall
Ablagerung
Elektrizität

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

oberirdisch
unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

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

Bebauungsplan K 22

1 : 500

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
Flächen für Aufschüttungen

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 Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. (Altschaden)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
GFL 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 NRW

Firstrichtung des Hauptbaukörpers
15° Dachneigung in Grad
FD Flachdach

GEBÄUDEBESTAND

vorhandene
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

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW vom 01.März 2000 GV. NW.S. 256) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund der 4. Änderungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), unter Berücksichtigung der Änderungen durch Art. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 889, 1124), durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466 -BauNVO 1990)
- 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 zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

-301- De/Sp

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 20.02.2007
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 12. 06. 2007
Dipl. Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschuss für Planung und Bau vom 19.06.2006 eingeleitet.
Bocholt, den 12.06.2007
Der Bürgermeister
I.A.
Uebbing

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.09.2006 in der Zeit vom 09.10.2006 bis einschließlich 09.11.20016 stattgefunden.
Bocholt, den 12.06.2007
Der Bürgermeister
I.A.
Uebbing

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 23.01.2007 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Bocholt, den 12.06.2007
Der Bürgermeister
I.A.
Uebbing

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.02.2007 in der Zeit vom 05.03.2007 bis einschließlich 05.04.2007 öffentlich ausgelegen. Parallel waren die Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs.2 BauGB am Verfahren beteiligt.
Bocholt, den 12.06.2007
Der Bürgermeister
I.A.
Uebbing

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch und § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen von der Stadtverordnetenversammlung am 20. 06. 2007 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 21. 06. 2007
Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 05. 02. 2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab 05. 02. 2019 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 06. 02. 2019
Bürgermeister
I.V.
Dipl. Ing. Daniel Zöhler
Stadtbaurat