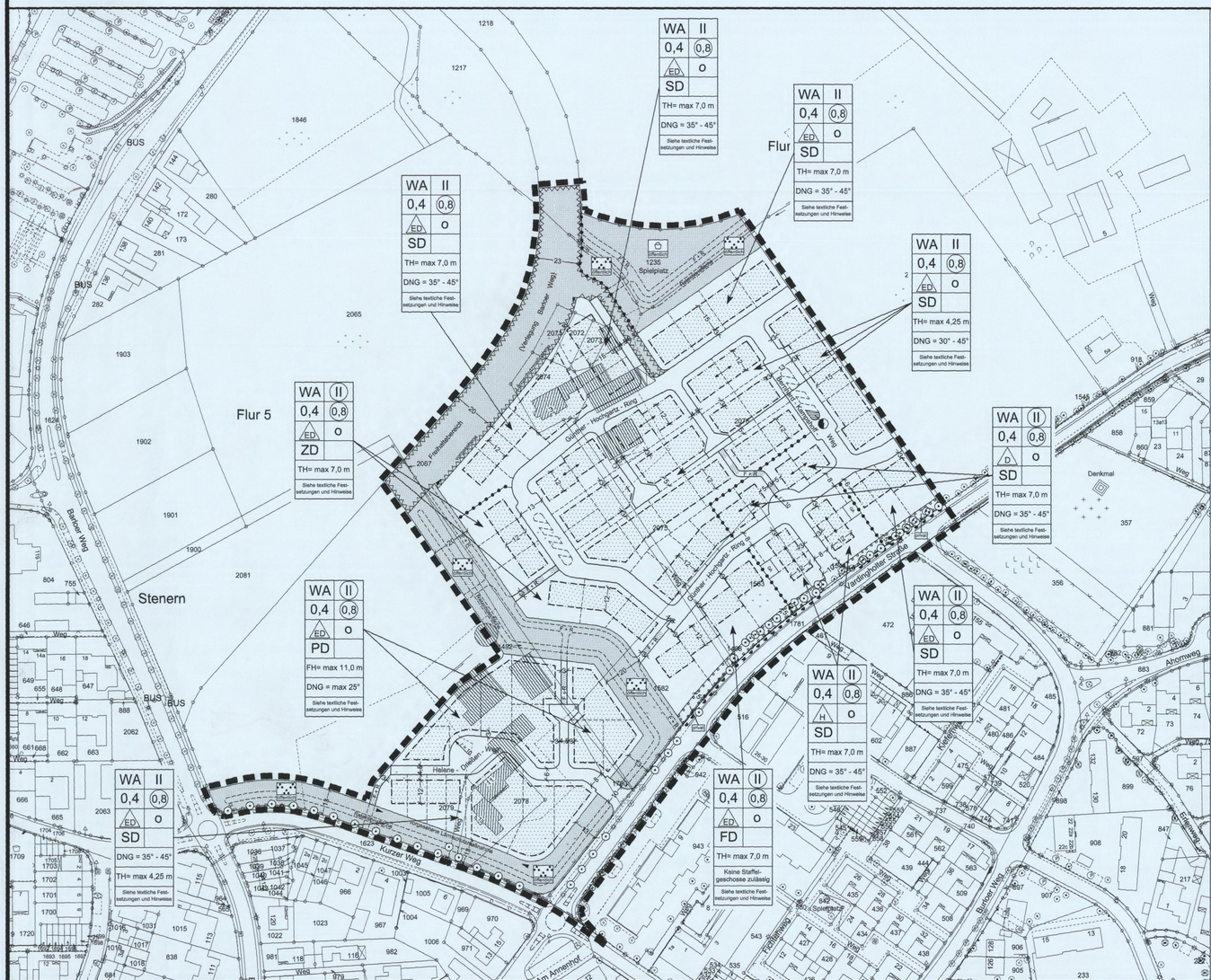
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 10-13

Für das Gebiet nördlich des Kurzen Weges, nord-westlich der Vardingholter Straße, süd-östlich des Barloer Weges und südlich der Hofstelle Vardingholter Straße 5 und 5a.



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 10-13 der Stadt Bocholt

Die textlichen Festsetzungen und die Hinweise gelten für das gesamte Plangebiet.

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Einzelhandel (§ 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB)
Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB und des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Sockelhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfussbodens darf maximal 0,5 m über der Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist das Maß der Straßenhöhe, welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt.

Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf die Straßenhöhe, deren Maß sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt, bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Zusammengehörige Doppelhaushälften sind mit gleicher Traufhöhe auszuführen.

Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe bei einem Gebäude mit Pultdach, gemessen an der höchsten Seite des Gebäudes, bezieht sich auf die Straßenhöhe, deren Maß sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt, bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzen überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Abstand zur Grenze oder auf den ausgewiesenen Flächen zulässig. Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mindestens 5,0 m betragen. Eine Überschreitung der gartenseitigen, rückwärtigen Baugrenze bzw. deren seitliche Verlängerung zur Grenze ist nur bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig. Nebenanlagen bis zu 30 m³ umbauten Raum sind auch außerhalb der oben genannten Grenzen zulässig.

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51 a LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der Straßen ist über den Regenwasserkanal in die Retentionsfläche einzuleiten.

Zuordnungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
Zum Ausgleich des gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag im Bebauungsplangebiet zu erwartenden Kompensationsdefizites in Höhe von 28.338 Wertpunkten wird den verschiedenen Eingriffsverursachern die auf der Parzelle Gemarkung Hemden, Flur 5, Flurstück 26 von der Stadt Bocholt durchzuführende, ökologische Aufwertungsmaßnahme (Umwandlung einer 37.466 m² großen Ackerfläche in kurzrasiges Feuchtgrünland) anteilig im Verhältnis des ermittelten Kompensationsdefizites zum Gesamtaufwertungspotenzials der externen Ausgleichsfläche zugeordnet. Das Gesamtaufwertungspotenzial der externen Ausgleichsfläche beträgt: 292.235 ökologische Wertpunkte. Hinsichtlich des Verteilungsmaßstabes der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme auf die einzelnen Eingriffsverursacher wird auf die "Satzung der Stadt Bocholt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a bis c BauGB" vom 26.07.2002 verwiesen.

Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a und b BauGB)
In dem 5,0 m breiten privaten Grünbereich entlang der Vardingholter Straße, in dem die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgesehen und der Erhalt von Bäumen festgesetzt ist, sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die vorhandenen Bäume sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern bzw. Hecken zu unterpflanzen. Nebenanlagen und untergeordnete bauliche Anlagen dürfen nicht in dem genannten 5,0 m breiten privaten Grünbereich errichtet werden.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) i.d.F. vom 01.03.2000 (GV. NW. S 256) i.V.m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB):

Doppelhäuser und Hausgruppen
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften und bei Hausgruppen ist eine einheitliche Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf- und Firsthöhe einzuhalten. Bestimmend bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist die Straßenoberkante zwischen den Doppelhäusern bzw. Hausgruppengebäuden

Dachneigung
Zusammengehörige Doppelhaushälften sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete baulichen Anlagen müssen sich in der Dachneigung dem Hauptgebäude anpassen. Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

Materialien und Farbgebung
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften sind für Fassaden und Dach (einschließlich Gauben und Dacheinschnitte) einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zulässig. Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind in der Farbgebung und dem Material den zugehörigen Wohngebäuden anzupassen.

Wintergärten und Terrassenüberdachungen
Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze als untergeordnete transparente bauliche Anlagen (außer Gebäudeabschlusswände) um maximal 3,5 m und mit einer Traufhöhe von maximal 3,0 m und einer Dachneigung von maximal 15° überschreiten.

Dachgauben
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betreffenden Dachseite beträgt. Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

Einfriedungen
Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur standortgerechte Hecken, senkrecht gelattete Holzzäune oder hinterpflanzte Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Fuß- und Radwege dürfen maximal 2,0 m hoch angelegt werden und aus Holz, standortgerechten Hecken oder hinterpflanzten Drahtgitterzäunen bestehen. Die Einfriedungen der privaten Grünflächen, welche direkt an die Vardingholter Straße und die öffentlichen Grünflächen grenzen, dürfen nur aus standortgerechten Hecken mit einer Höhe bis maximal 2,0 m bestehen. Gartentore bis maximal 1,0 m Breite sind zulässig.

Stützmauern
Stützmauern (auch L-Steine) im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig. Bei unterschiedlichen Höhenlagen der privaten Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Abböschungen bzw. Aufschüttungen auf den privaten Flächen vorzunehmen.

Hinweise:

Parzellierung
Gestrichelt dargestellte Grundstücksteilungen sind, ebenso wie die gestrichelt dargestellten Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Retentionsfläche
Die in den öffentlichen Grünflächen dargestellten Flächen für die Regelung des Wasserabflusses sind nachrichtliche Übernahmen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Kampfmittel
Vor der Aufnahme sämtlicher Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen erst dann betreten werden, wenn der Kampfmittelräumdienst Münster über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS Kleinsiedlungsgebiete – zulässig
WR Reine Wohngebiete
WA Allgemeine Wohngebiete
WB Besondere Wohngebiete
MD Dorfgebiete
MI Mischgebiete
MK Kerngebiete
GE Gewerbegebiete
GI Industriegebiete
SO Sondergebiete
SO Sonstige Sondergebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Geschoßflächenzahl
3,0 Baumassenzahl
0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH Traufhöhe in m über Erschliessungsstraße
FH Firsthöhe in m
SH Sockelhöhe in m
DH Drempelhöhe in m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

E nur Einzelhäuser
H nur Hausgruppen
D nur Doppelhäuser zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o offene Bauweise
g geschlossene Bauweise
Firstrichtung
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
Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN

Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
F+R Fuß- und Radweg
Verkehrsberuhigter Bereich
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

Elektrizität
Gas
Fernwärme
Abwasser
Wasser
Abfall
Ablagerung
Flächen für Versorgungsanlagen

HAUPTABWASSERLEITUNGEN

oberirdisch
unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen
Parkanlage
Dauerkleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Zeltplatz
Badeplatz Freibad
Friedhof

WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

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

BEBAUUNGSPLAN 10-13

M = 1:1000

K:\FB30\BB\913_Bebauungsplan\10Bauen\10_13_Erweiterung Barloer\Projektmaterial\10_13_4_Satzung\10_13_Bebauungsplan_Textteil(e)_01.10.06

Stadt Bocholt
Gemarkung Stenern

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 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 SANIERUNGSMASNAHMEN

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
Hotel Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL 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

15° Dachneigung in Grad (DNG)
max maximal
SD Satteldach
PD Pultdach
ZD Zeltdach
FD Flachdach

GEBÄUDEBESTAND

vorhanden
Hauptgebäude
Nebengebäude
öffentliches Gebäude
Geschoßzahl
17 Hausnummer

ZEICHEN

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

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 23.12.2006 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 23.12.2008 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 29.12.2008

Der Bürgermeister
i.V.
Paßlick
Stadtbaurat

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 05.11.2007
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, den 15.01.2010

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (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, im November 2007

Der Bürgermeister
i.V.
Paßlick
Dipl.-Ing. Ulrich Paßlick
Stadtbaurat

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
gez.
Andrea Döring
Dipl.-Ing. Andrea Döring
Städt. Baudirektorin

-301- Sch

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 05.12.2006 eingeleitet.

Bocholt, den 06.12.2006

Hübers-Kemink
Vorsitzender

Welsing
Schriftführerin

Der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Bocholt, den 05.03.2008

Hübers-Kemink
Vorsitzender

Kleinewegen
Schriftführerin

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.05.2008 bis 26.06.2008 öffentlich ausgelegen.

Bocholt, den 27.06.2008

Der Bürgermeister
I.A.
Sieverding
Stadtoberamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 03.09.2008 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 04.09.2008

Nebelo
Bürgermeister

Mecking
Schriftführer