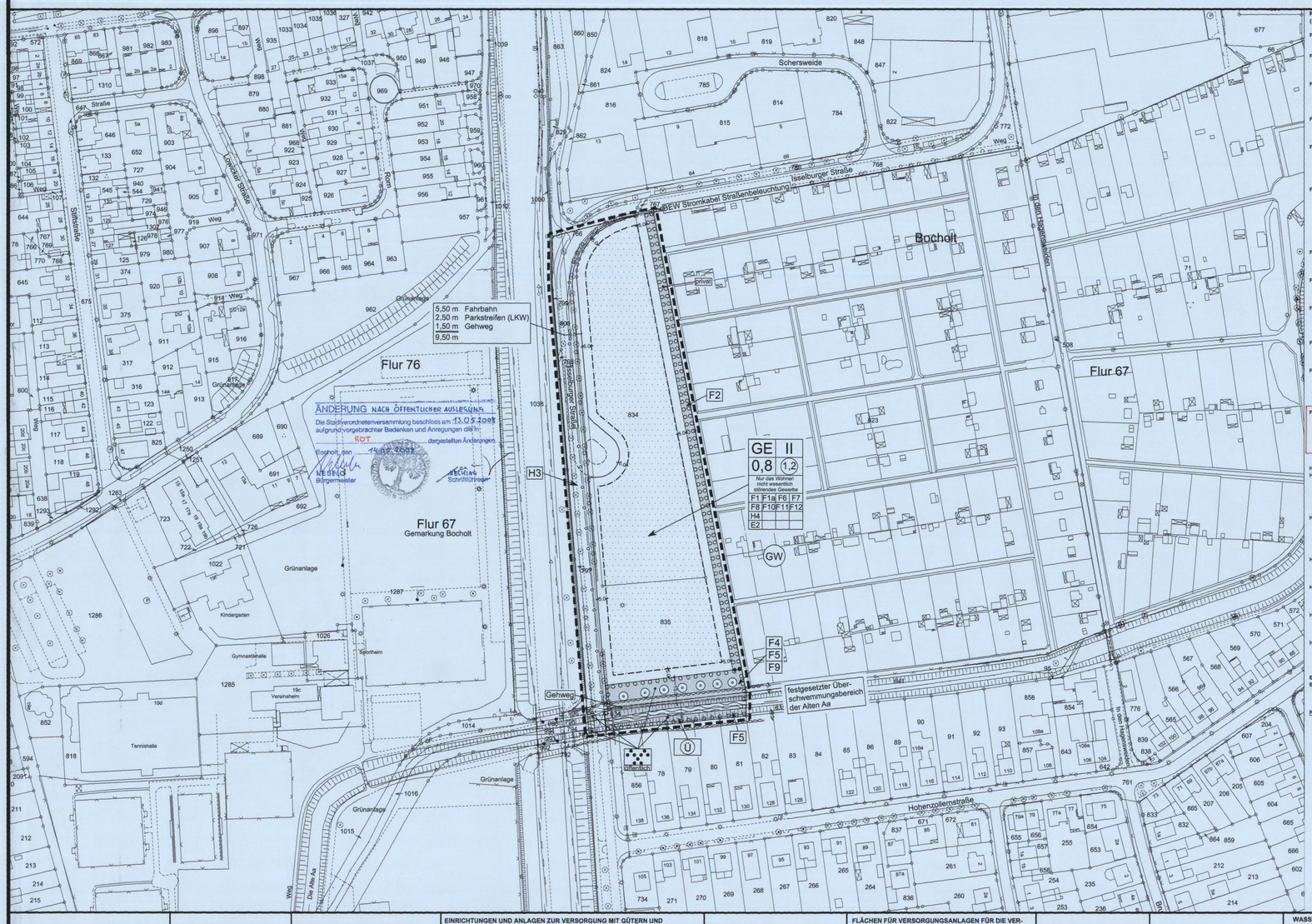
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN SW 37

1. ÄNDERUNGSPLAN

Für das Gebiet südlich der Isselburger Straße,östlich der L 602, nördlich der Alten Aa und westlich der Kleingärten.



Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Siehe Zuordnung der textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan):

F1 **Einzelhandel** (§ 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB)
Gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 11 und des § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

F1a **Gewerbegebiets** (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Erforderlichenfalls ist die Sicherstellung des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

F2 **Pflanzgebot privates Grün** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
Anpflanzung eines Gehölzstreifens aus heimischen und standortgerechten Gehölzen. Der Gehölzstreifen ist aus Bäumen I. und II. Ordnung, die zum Teil als Hochstämme zu pflanzen sind, sowie aus Sträuchern anzulegen (Gehölzarten gemäß beigefügter Pflanzliste). Die Randbereiche des Gehölzstreifens sind durch natürliche Sukzession zu Krautsäumen zu entwickeln.

F4 **Pflanzgebote öffentliches Grün** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
Die öffentliche Grünfläche ist als Extensivgrünland (Mand einmal jährtich) mit eingestreuten Gehölzgruppen aus heimischen und standortgrechten Gehölzen zu gestalten.

F5 **Pflanzgebot Alte Aa** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
Im Böschungsbereich der Alten Aa sind oberhalb der Mittelwasserlinie gruppenweise Ufergehölze (Roterlen und Weiden) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im gesamten gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebiet ist es zudem untersagt, Recyclingmaterialien bzw. industrielle Nebenprodukte (z.B. als Wegebaumaterialien bei Ausbesserungsarbeiten) zu verwenden.

F6 **Pflanzgebot Fassadenbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
Die Fassaden der zu errichtenden Gebäude sind unter Berücksichtigung von Eingängen sowie von Belichtungs- und Belüftungseinrichtungen zu begrünen. Hierzu ist an den zu begrünenden Fassaden je 2 lfdm Fassadenlänge eine Kletterpflanze zu setzen. Folgende Arten sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort besonders geeignet (Die Aufzählung erfolgt nicht abschließend):
- gemeiner Efeu (nicht südseitig)
- Kletterhortensie (nicht südseitig)
- wallblütenender Wein
- Schlingknöterich (Kletterhilfe notwendig)
- Blauregen (Kletterhilfe notwendig)

F7 **Pflanzgebot für private Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
Pro 4 Stellplätze eines Baugrundstückes ist mindestens ein Laubbaum (Hochstamm) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

F8 **Gestaltungsgebot** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB)
Nicht überbaute Grundstücksflächen, die nicht für Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen u.ä. benötigt werden, sind mit landschafts- und standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen oder als Brache der freien Sukzession zu überlassen.

F9 **Grünstreifen Alte Aa** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 10 BauGB)
Der 15,0 m breite Grünstreifen entlang de Böschungsoberkante der Alten Aa ist von sämtlichen baulichen Anlagen und Nebenanlagen (auch z.B. Zäune, Mauern, befestigte Flächen etc.) freizuhalten und als Grünfläche herzustellen. Der entlang der Alten Aa vorhandene Geh- und Radweg bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

F10 **Schallschutzmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB)
Die nach Süden und nach Osten orientierten Gebäudewände von Lager- und Produktionshallen sind als Schallschutzwände in massiver Bauweise (z.B. Mauerwerk oder Beton) auszubilden.

F11 **Zuordnungsfestsetzung**
Den Eingriffen aufgrund der Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen werden die Kompensationsmaßnahmen im städtischen Ausgleichsflächenpool "Zum Venn in Stenern / Barlo" (Gemarkung Stenern, Flur 2, Flurstücke 78 (teule. 132 und 133) und 94 und Gemarkung Barlo, Flur 16, Flurstücke 785, 791) anteilig im Verhältnis 17.462 zu 536.373 (Höhe des Ausgleichsdefizits im Plangebiet SW 37 zum Gesamtauffwertungspotential im Ausgleichsflächenpool) zugeordnet.

F12 **Niederschlagswasserbeseitigung**
Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist, einschließlich des eventuell vorzuklärenden Niederschlagswassers der Stellplätze und Anlieferungsbereiche in den südlich des Bebauungsplangebietes gelegenen Vorfluter (Umflut Alte Aa) einzuleiten.
Für die Einleitung ist eine Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken einzuholen. Einzelheiten sind mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken und dem Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) zu erörtern.

Hinweise:

H1 **Kampfmittel** (Der Hinweis H1 gilt für das gesamte Plangebiet)
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen

H2 **Bodendenkmäler** (Der Hinweis H2 gilt für das gesamte Plangebiet)
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verfärbungen und Vertiefungen in 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).

H3 **Fernmeldekabel RWE** (Siehe Zuordnung im Plan)
Bei Baumpflanzungen an der westlichen Seite der Isselburger Straße parallel zur L 602 ist das RWE Wesel zu beteiligen.

H4 **Schaufenster und Werbeanlagen** (Siehe Zuordnung im Plan)
Im baufsufsichtlichen Verfahren ist sicherzustellen, dass der Landesbetrieb Straßen NRW bezüglich der Errichtung von Anlagen der Außenwerbung und bezüglich Schaufensteranlagen, die der L 602 zugewandt sind, beteiligt wird.

H5 **Wasserschutzgebiet** (Der Hinweis H5 gilt für das gesamte Plangebiet)
Der Bebauungsplan liegt im Wasserschutzgebiet III B Bocholt - Liedern. Der § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

H6 **Bodenleinbau** (Der Hinweis H6 gilt für das gesamte Plangebiet)
Der Bebauungsplanbereich ist im Regionalplan als "Bereich zum Schutz der Gewässer" gekennzeichnet . Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten ist daher mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen. .

Empfehlungen:

E2 **Dachbegrünung** (Siehe Zuordnung im Plan)
Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 30° sollten mittels Vegetation dauerhaft begrünt werden.

Pflanzliste als Empfehlung zu den Pflanzgeboten

Bäume I. Ordnung (höher als 20 m)
Castanea sativa - Eskskastanie
Fagus silvatica - Rotbuche
Fraxinus exelsior - Gemeine Esche
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogelkirsche
Quercus petrea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Tilia cordata - Winterlinde

Bäume II. Ordnung (selten höher als 15 m)
Acer campestre - Feldahorn
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Obstbäume (mögl. alte heimische Sorten) als Hoch- und Mittelstämme

Sträucher
Corylus avellana - Hasel
Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaea - Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Rhamnus carthartica - Kreuzdorn
Rhamnus frangula - Faulbaum
Rosa canina - Hundsrose
Rubus fruticosus agg. - Echte Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa - Traubenholunder
Sorothamnus scoparius - Besenginster
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiete	MK	Kerngebiete
WR	Reine Wohngebiete	GE	Gewerbegebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete	GI	Industriegebiete
WB	Besondere Wohngebiete	SO WOCH	Sondergebiete, die der Erholung dienen
MD	Dortgebiete	SO	Sonstige Sondergebiete
MI	Mischgebiete		

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

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

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenverkehrsfläche
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche
F+R	Fuß- und Radweg
V	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
	Abfall
	Gas
	Ablagerung
	Fernwärme
	Flächen für Versorgungsanlagen
	Abwasser
	Wasser

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

	oberirdisch
	unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

	Grünflächen		Zeltplatz
	Parkanlage		Badeplatz Freibad
	Dauerkleingärten		Friedhof
	Sportplatz		
	Spielplatz		

WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

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

BEBAUUNGSPLAN SW 37
1. Änderungsplan
M = 1:1000
Gemarkung Bocholt

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 Ga Garagen GSt Gemeinschafts-stellplätze GGa Gemeinschafts-garagen
- Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen
- Hotel Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besonders städtebauliche Gründe erforderlich wird
- Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 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

GEBÄUDEBESTAND
- vorhanden: Hauptgebäude, Nebengebäude, 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
- Vermessung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 22.09.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärungzu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab 22.09.2009 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 23.09.2009
Der Bürgermeister
I.V.
Dipl.-Ing. Ulrich Paßlick
Stadtbaurat

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 05.03.2008
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, den 23.01.2010
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 Mai 2009
-301- Sch
Der Bürgermeister
I.V.
Dipl.-Ing. Ulrich Paßlick
Stadtbaurat
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
gez.
Dipl.-Ing. Andrea Döring
Städt. Baudirektorin

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 10.06.2008 eingeleitet.
Bocholt, den 11.06.2008
Hübers-Kemink
Vorsitzender
Welsing
Schriftführerin

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 04.11.2008 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Bocholt, den 05.11.2008
Bones
Vorsitzender
Welsing
Schriftführerin

Der Bebauungsplanentwurf hat nach vorheriger Bekantmachung im Bocholter Borkener Volksblatt (BBV) vom 03.12.2008 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.12.2008 bis 12.01.2009 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 13.01.2009
Der Bürgermeister
I.A.
Sieverding
Stadtoberamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 13.05.2009 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 14.05.2009
Nebelo
Bürgermeister
Mecking
Schriftführer