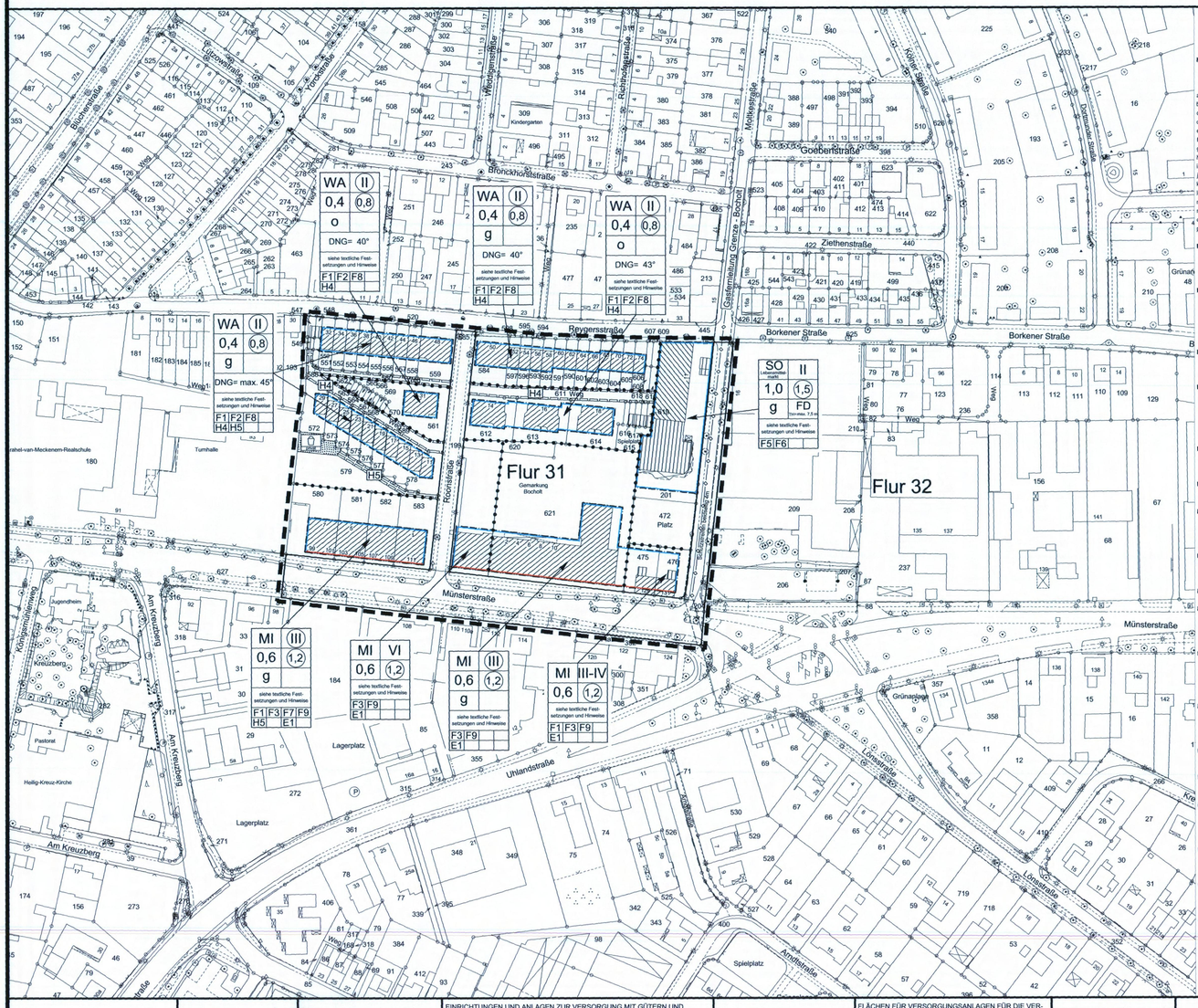
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN NO 33-1

Für den Bereich östlich der
Israhel-van-Meckenem-Realschule, westlich des
Grundstückes Moltkestraße 16, südlich der
Reygersstraße und nördlich der Bebauung
Münsterstraße gerade Haus-Nrn. 98-124



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan NO 33-1 der Stadt Bocholt

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

F1 Einzelhandelsausschluss (§ 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB und § 24 a Landesentwicklungsprogramm) - Siehe Zuordnung im Bebauungsplan
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO und des § 24 a Landesentwicklungsprogramm zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig.
Unzulässig sind:
a) Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
b) Kunst, Antiquitäten
c) Baby-, Kinderartikel
d) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
e) Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte), Computer
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 Teppichböden)
n) Blumen
o) Campingartikel
p) Tiere, Tiernahrung, Zooartikel

F2 Wintergärten und Terrassenüberdachungen - Siehe Zuordnung im Bebauungsplan
Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze als untergeordnete transparente bauliche Anlage (außer Gebäudeabschlusswände) um maximal 3,5 m und mit einer Traufhöhe von maximal 3,0 m und einer Dachneigung von maximal 15° überschreiten. Es sind nur Pultdächer zulässig. Der First der Pultdächer ist an der gartenseitigen Hauswand anzuordnen.

F3 Schallschutzfestsetzungen - Siehe Zuordnung im Bebauungsplan
Der Schutz gegen Außenlärm hat den anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebäude sicherzustellen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Schallräume, an denen Orientierungswertüberschreitungen im Sinne der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) zu erwarten sind, bei geschlossenen Fenstern belüftet werden können. Bei Gebäudeseiten mit Sichtverbindung zur Münsterstraße sind Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten. Es sind Beurteilungspegel von 71 dB(A) am Tag und 63 dB(A) in der Nacht zu berücksichtigen. Außenwohnbereiche (z.B. Balkone, Loggien etc.) sind dort anzuordnen, wo keine Sichtverbindung zur Münsterstraße besteht.

F4 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 NaruO NW) - Diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan
Entlang der Münsterstraße, der Roonstraße, der Moltkestraße und der Reygersstraße sind Werbeanlagen oberhalb der Attika bzw. des Erdgeschosses ausgeschlossen. Plakattafeln (Eurotafeln) und Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind entlang der o.g. Straßen ebenfalls nicht zulässig.

F5 Sondergebiet Lebensmittelmarkt (§ 11 Abs. 3 BauNVO) - Siehe Zuordnung im Bebauungsplan
Das Sondergebiet Lebensmittelmarkt dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel.
Zulässig sind:
1. Ein Betrieb mit Lebensmittelmittelvollsortiment und Frischfleisch mit einer Beschränkung der Verkaufsfläche auf maximal 1.200 m².
2. Eine Betriebsleiterwohnung mit maximal 140 m² Wohnfläche.
Nach § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen ganz auf die Geschossfläche anzurechnen.

F6 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. §18 Abs. 1 BauNVO) - Siehe Zuordnung im Bebauungsplan
Die maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf die Straßenhöhe, deren Maß sich aus dem Mittelpunkt der Straßenoberkante an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt, bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

F7 PC - Computerhandel, Münsterstraße 111, (§ 1 Abs. 10 BauNVO) - Siehe Zuordnung im Bebauungsplan
Änderungen und Erneuerungen in der baulichen Substanz des ansässigen Computerhändlers - Münsterstraße 111 - sind allgemein zulässig

F8 GRZ 0,4/ GFZ 0,8 - Siehe Zuordnung im Bebauungsplan
Gem. § 31 Abs. 1 BauGB) können von höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,4 / GFZ 0,8), Ausnahmen zugelassen werden, wenn aufgrund der bisherigen Bauweichte nach § 34 BauGB bereits eine bauliche Anlage zulässiger Weise errichtet und dabei das jetzige Maß der baulichen Nutzung überschritten wurde bzw. zukünftig durch die Errichtung einer Terrassenüberdachung oder eines Wintergartens überschritten wird .

F9 GRZ 0,6/ GFZ 1,2 - Siehe Zuordnung im Bebauungsplan
Gem. § 31 Abs. 1 BauGB können vom höchstzulässigen Maß der baulichen Nutzung (GRZ 0,6 / GFZ 1,2) Ausnahmen zugelassen werden, wenn aufgrund der bisherigen Bauweichte nach § 34 BauGB bereits eine bauliche Anlage zulässiger Weise errichtet und dabei das jetzige Maß der baulichen Nutzung überschritten wurde.

Hinweise

H1 Kampfmittel - Dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan
Die Durchführung aller bodeneingreifender 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 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen - Dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan
Da beim Kreis Borken keine flächendeckende Erhebung über altlastenverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen vorliegt, ist nicht vollständig auszuschließen, dass Beeinträchtigungen vorliegen. Bei Bodeneingriffen, baulichen Veränderungen, Nutzungsänderungen mit Eingriffen in den Boden, ist der Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau Verkehr und Stadtgrün, zu beteiligen.

H3 Bodendenkmäler - Dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan
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 NW).

H4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte - Siehe Zuordnung im Bebauungsplan
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten für die Anlieger und die Versorgungsträger.

H5 Gehrecht - Siehe Zuordnung im Bebauungsplan
Das festgesetzte Gehrecht gilt für die Anlieger.

H6 Nachrichtliche Übernahme (Gasleitungen) - Dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan
Die Darstellung der Gasleitungen im öffentlichen Straßenraum erfolgt als nachrichtliche Übernahme und hat keinen festsetzenden Charakter. Bei 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, einzusehen.

H7 Bodeneinbau - Dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan
Der Bebauungsplanbereich ist im Regionalplan als "Bereich zum Schutz der Gewässer" gekennzeichnet. Der Einbau von Recyclingmaterial und industriellen Nebenprodukten ist daher mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

H8 Versorgungsleitungen - Dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan
Bei sämtlichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen im öffentlichen Straßenraum besonders zu achten. Nötigenfalls sind die Maßnahmen mit dem betroffenen Versorger abzustimmen.

Empfehlungen

E1 Schallschutzempfehlungen - Siehe Zuordnung im Bebauungsplan
Fenster von Aufenthalts- und Büroräumen mit Sichtverbindungen zur Münsterstraße sollten in der Schallschutzklasse II (30 - 43 dB(A)) ausgeführt werden. Fenster von Schlafräumen sollten zusätzlich mit einer Lüftungsanlage gleicher Schalldämmung versehen werden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
Firstrichtung
Baulinie
Baugrenze
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise

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
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

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN

oberirdisch
unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

Grünflächen
Parkanlage
Dauer-Kleingärten
Sportplatz
Spielplatz
F+R Fuß- und Radweg
Zeltplatz
Bolzplatz Freiland
Friedhof

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

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 Gemeinschaftsstellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere 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.V.M. § 86 (4) BAUO NW

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

GEBÄUDEBESTAND

vorhandene
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
Sichtdreiecke

BEBAUUNGSPLAN NO 33-1

M = 1:1000

Gemarkung Bocholt

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 02.02.2010 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 dem 02.02.2010 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 03.02.2010 — Der Bürgermeister I.V. — Stadtbaurat

---

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 23.05.2008
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten
Bocholt, den 14.07.2010

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 2009

Der Bürgermeister I.V. — Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung

Dipl.-Ing. Ulrich Paßlick, Stadtbaurat
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 06.07.2004 eingeleitet.

Bocholt, den 07.07.2004

Hübers-Kemink, Vorsitzender — Tangerding, Schriftführer

Die Beteiligungsschritte nach § 3/1 u. 4/1 BauGB wurden in der Zeit vom 08.01.2007 bis einschl. 08.02.2007 durchgeführt.

Bocholt, den 09.02.2007 — Der Bürgermeister I.A. — Sieverding, Stadtoberamtsrat

Aufgrund der Beratung im Ausschuss für Planung und Bau am 17.03.2009 ist das Verfahren für den Bebauungsplan NO 33 für einen verkleinerten Bereich, dem NO 33-1, im beschleunigtem Verfahren gem §13a BauGB fortzusetzen.

Bocholt, 18.03.2009

Bones, Vorsitzender — Welsing, Schriftführerin — Sieverding, Stadtoberamtsrat

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 18.05.2009 bis 18.06.2009 öffentlich ausgelegen.

Bocholt, den 19.06.2009 — Der Bürgermeister I.A. — Sieverding, Stadtoberamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2009 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 17.12.2009

Nebelo, Bürgermeister — Mecking, Schriftführer