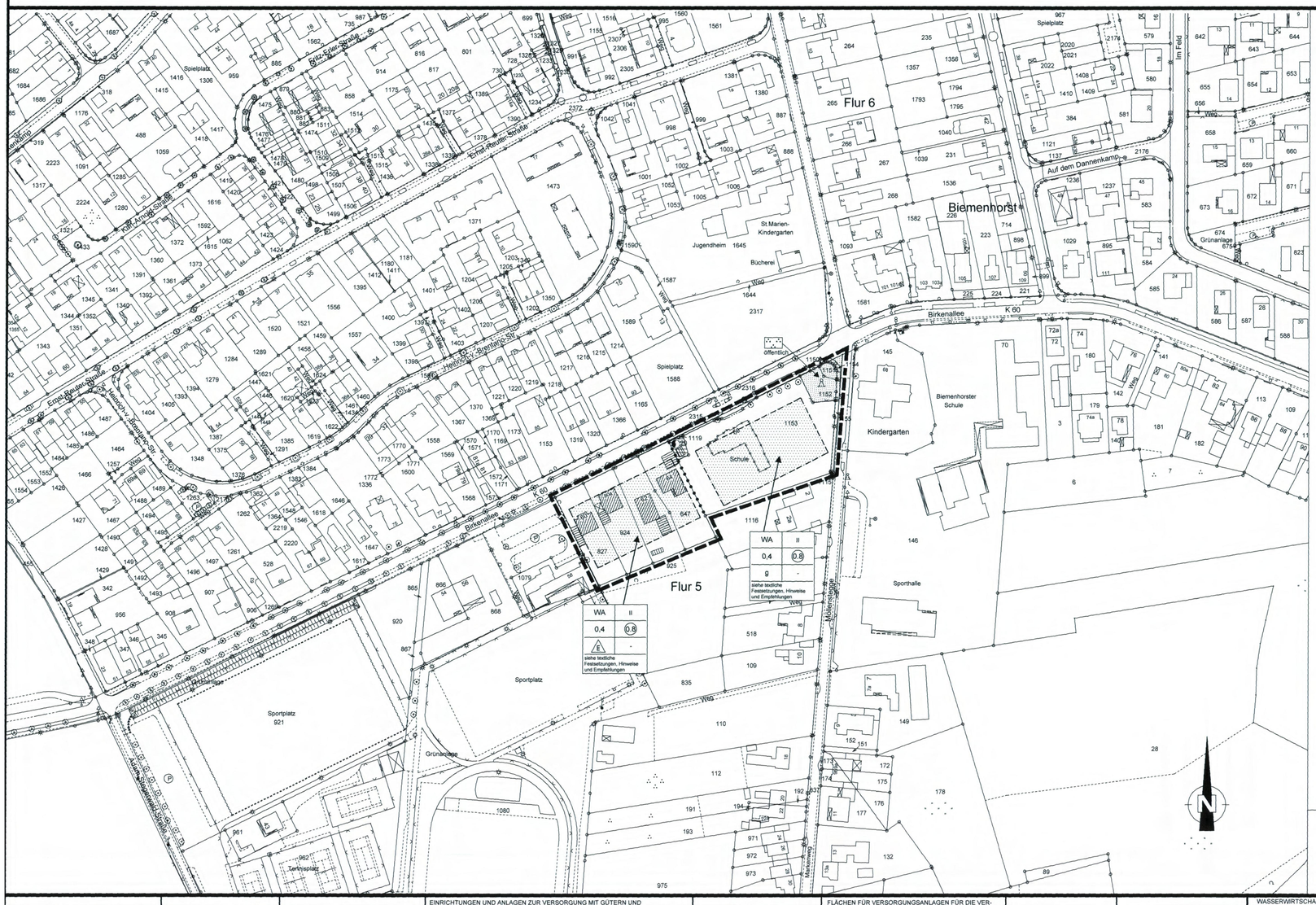
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 2 - 20

Für das Gebiet:
südlich der Birkenallee, westlich der Möllenstegge, nördlich des Grundstückes mit der Hausnummer Möllenstegge 2 und 2 a und östlich des Grundstückes mit der Hausnummer Birkenallee 58



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 2 - 20

Für den gesamten Planbereich gilt die BauNVO von 1990 vom 23.01.1990 (BGBl. 1 S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung.

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

Einzelhandel (§ 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB)
(für den gesamten Planbereich)
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Sockelhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
(für den gesamten Planbereich)
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,50 m über der Straßenhöhe der Erschließungsstraße liegen.

2) Hinweise:
(für den gesamten Planbereich)

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51 a LWG)
Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Erschließungsstraße einzuleiten.

Kampfmittel
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 die Stadt Bocholt, Fachbereich Öffentliche Ordnung bzw. über die Polizeihauptwache Bocholt zu verständigen.

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 / 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

Grundwasserschutz
Da das Plangebiet im Regionalplan als wasserhöffiges Gebiet dargestellt ist, ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

Artenschutzrechtlicher Hinweis
(für den östlichen Planbereich)
Nach § 44 Abs. 1 BNatschG ist es u. a. verboten, Tiere von europäisch geschützten Arten (z. B. alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten) zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Insbesondere zur Klärung ob die im Bebauungsplangebiet vorhandenen Strukturen tatsächlich Quartiersfunktionen für Fledermäuse und Brutvögel übernehmen, werden in der Zeit von Mai bis Juli 2011 drei Detektorbegehungen sowie eine Brutvogelkartierung durchgeführt. Sofern nach Abschluss dieser erforderlichen Erhebungen zu erwarten ist, dass das Bebauungsplanvorhaben artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen verursachen könnte, so ist dann in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde ein gesonderter Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erstellen und es sind gegebenenfalls vor Erteilung einer Baugenehmigung vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

3) Landschaftspflegerische und grünordnerische Planungsempfehlungen
(für den gesamten Planbereich)

E 1 Zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt und auf die kleinklimatischen Verhältnisse sollten Zufahrten und Stellplatzflächen auf den privaten Baugrundstücken aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen hergestellt werden, wie z.B. wassergebundene Decke, breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

E 2 Bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen sollen vorrangig standortgerechte und einheimische Laubgehölze verwendet werden. Fassaden und flache bis flach geneigte Dächer (insbesondere von Garagen und Carports) sollen soweit als möglich unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen begrünt werden (Rankpflanzen und extensive Dachbegrünung).

Angaben Liegenschaftskataster:

Gemarkung: Biemenhorst
Flur: 5

BEBAUUNGSPLAN 2 - 20

1 : 1000

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 ROH Sondergebiete, die der Erholung dienen
SO Einzelhandel Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel
WA o.Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 Geschoßflächenzahl
3,0 Baumassenzahl
0,4 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(II) 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
H nur Hausgruppen zulässig
E,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
P öffentliche Parkfläche
Fuß- und Radweg
V Verkehrsgrün
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Einfahrt

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
Fuß- und Radweg
Zeltplatz
Badeplatz Freibad
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 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
Ga Garagen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
GGa Gemeinschaftsgaragen
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen GFL für Anlieger
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

Firstrichtung des Hauptbaukörpers
15° Dachneigung in Grad (DNG)
max maximal
FD Flachdach

GEBÄUDEBESTAND

vorhandene
Hauptgebäude
Nebengebäude
Abriss von Gebäuden
I,II,III Geschoßzahl
17 Hausnummer

ZEICHEN

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

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.02.2011
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 30.08.2011

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.04.2004 (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 - Planz'v90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Bocholt, im
-301- Ko

Der Bürgermeister
I.V.
Pleßnik
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 07.09.2010 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eingeleitet.

Bocholt, den 08.09.2010

Pferdekemper
Vorsitzender

Welsing
Schriftführerin

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 12.10.2010 bis einschließlich 26.10.2010.

Bocholt, den 27.10.2010

Sievering
Stadtoberamtsrat

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.02.2011 bis 15.03.2011 öffentlich ausgelegen.

Bocholt, den 16.03.2011

Der Bürgermeister
I.A.
Sievering
Stadtoberamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 11.05.2011 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 12.05.2011

Bürgermeister

Mecking
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 27.05.2011 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 27.05.2011 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 30.05.2011

Der Bürgermeister
I.V.
Pleßnik
Dipl.-Ing. Ulrich Paßlick
Stadtbaurat