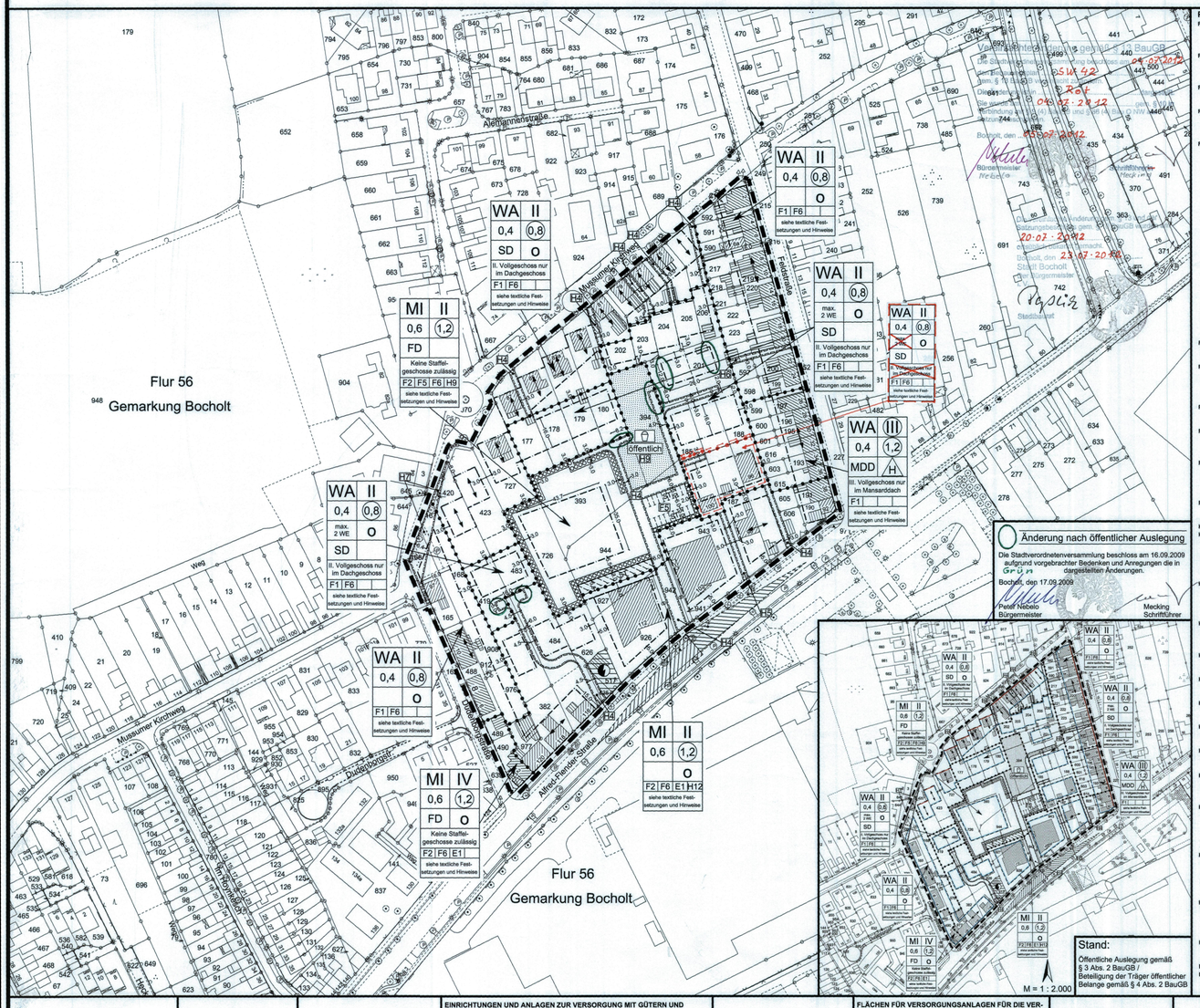
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN SW 42

Für das Gebiet südlich des Mussumer Kirchweges, westlich der Feldstraße, nördlich der Alfred-Flender-Straße und östlich der Dudenborgstraße



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

F1 Allgemeine Wohngebiete - (§ 4 BauNVO) - (Siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

F2 Mischgebiete - (§ 6 BauNVO) - (Siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 3 BauNVO zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

F3 Einzelhandel - (Die Festsetzung F3 gilt für den gesamten Bebauungsplan)
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

F4 Befestigte Flächen - (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB) - (Die Festsetzung F4 gilt für den gesamten Bebauungsplan)
Die Oberflächen der befestigten Stellflächen, privaten Wege und Zugänge sind aus infiltrationsfähigen Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecken, Rasengitter / Rasenverbundsteine, wasserdurchlässiges Ökopflaster) herzustellen.

F5 Pflanzgebot privates Grün - (§ 9 Abs. 1 Ziffer 25 a BauGB) - (Siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen aus heimischen und standortgerechten Sträuchern anzupflanzen. Der Gehölzstreifen ist aus Sträuchern, die zu einer geschnittenen Hecke zu entwickeln sind, anzulegen. Für den Bereich der Stellflächen auf dem privaten Grund sind je 5 Stellflächen ein heimischer und standortgerechter Laubbaum erster oder zweiter Ordnung zu pflanzen.
(Gehölzarten gemäß beigefügter Pflanzliste)

Pflanzliste als Empfehlung zu den Pflanzgeboten:

Bäume erster Ordnung (höher als 20 m)	Bäume zweiter Ordnung (selten höher als 15 m)	Sträucher	Heckenpflanzungen für geschnittene Hecken
Fagus silvatica - Rotbuche	*Acer campestre - Feldahorn*	*Coryllus avellana - Hasel*	*Carpinus betulus - Hainbuche*
Fraxinus exelsior - Gemeine Esche	*Betula pendula - Sandbirke*	*Crataegus monogyna - Eingriffliger Weißdorn*	*Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster*
Prunus avium - Vogelkirsche	*Carpinus petulus - Hainbuche*	*Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen*	*Acer campestre - Feldahorn*
Quercus petrea - Traubeneiche	*Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche*	*Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster*	*Fagus silvatica - Rotbuche*
Quercus robur - Stieleiche	*Salix caprea - Salweide*	*Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche*	
Tilia cordata - Winterlinde	*Sorbus aucuparia - Eberesche*	*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	
		Sarothamnus scoparius - Besenginster	
		Viburnum lantana - Wolliger Schneeball	
		Viburnum opulus - Gewöhnlicher Schneeball	

F6 Sockelhöhe - (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) - (Siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,5 m über der Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist das Maß der Oberkante Straße (Gehweg) an der Hauszufahrt.

F7 Garagen und Nebenanlagen - (§ 12 Abs. 6 und § 14 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) - (Die Festsetzung F7 gilt für den gesamten Bebauungsplan)
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Abstand zur Grenze zulässig. Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mindestens 5,0 m betragen. Eine Überschreitung der gartenseitigen Grundstücksgrenze bzw. deren seitliche Verlängerung zur Grenze ist nur bis zu einer Tiefe von 3,5 m zulässig. Nebenanlagen bis zu 30 m³ umbauten Raumes sind auch außerhalb der oben genannten Grenzen zulässig.

F8 Doppelhäuser und Hausgruppen - (Die Festsetzung F8 gilt für den gesamten Bebauungsplan)
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften und Hausgruppen ist eine einheitliche Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf- und Firsthöhe einzuhalten.

F9 Dachneigung - (Die Festsetzung F9 gilt für den gesamten Bebauungsplan)
Zusammengehörige Doppelhaushälften und Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Garagen und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

F10 Materialien und Farbgebung - (Die Festsetzung F10 gilt für den gesamten Bebauungsplan)
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften und Hausgruppen sind für Fassaden und Dach (einschließlich Gauben und Dacheinschnitte) einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbe 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.

F11 Dachgauben - (Die Festsetzung F11 gilt für den gesamten Bebauungsplan)
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.

Hinweise

H1 Kampfmittel - (Der Hinweis H1 gilt für den gesamten Bebauungsplan)
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.
Das Flurstück 943, Flur 56 der Gemarkung Bocholt ist vor der Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen vom Kampfmittelräumdienst abzusuchen und über die Stadt Bocholt, Fachbereich Öffentliche Ordnung, freizugeben.

H2 Bodendenkmäler - (Der Hinweis H2 gilt für den gesamten Bebauungsplan)
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 / 2105 - 252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

H3 Bodenaushub - (Der Hinweis H3 gilt für den gesamten Bebauungsplan)
Der Bebauungsplan ist im Regionplan als "Bereich zum Schutz der Gewässer" gekennzeichnet. Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten ist daher mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

H4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht - (Siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Das mit H4 bezeichnete Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Anlieger und die Versorgungsträger.

H5 Leitungsrecht - (Siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Das mit H5 bezeichnete Leitungsrecht gilt für das Flurstück 185, Flur 56 der Gemarkung Bocholt und für die Versorgungsträger.

H6 Leitungsrecht - (Siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Das mit H6 bezeichnete Leitungsrecht gilt für das Flurstück 201, Flur 56 der Gemarkung Bocholt und für die Versorgungsträger.

H7 Leitungsrecht - (Siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Das mit H7 bezeichnete Leitungsrecht gilt für die Versorgungsträger.

H8 Parzellierung - (Der Hinweis H8 gilt für den gesamten Bebauungsplan)
Gestrichelt dargestellte Grundstücksteilungen sind, ebenso wie die Darstellung der privaten Stellflächen, nachrichtliche Übernahmen und somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

H9 Altlastenfläche - (Siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Im Bereich der Altlastenfläche (ehemalige Kfz-Werkstatt, Alfred-Flender-Straße) sind Sicherungs- oder Sanierungsmaßnahmen durchzuführen. Der Geschäftsbereich Altlasten der Stadt Bocholt ist im bauaufsichtlichen Verfahren zu beteiligen.

H10 Grundwassernutzung - (Der Hinweis H10 gilt für den gesamten Bebauungsplan)
Eine Beeinflussung des Grundwassers im Planbereich SW 42 durch eine im Grundwasserzustrom ansässige Firma kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Durch entsprechende Hinweise ist gegebenenfalls Auflagen im bauaufsichtlichen Verfahren wird sichergestellt, dass das anstehende Grundwasser vorsorglich nicht zu Spielzwecken bzw. als Trinkwasser Verwendung findet. Die Verwendung von Grundwasser zu anderen als zu Spielzwecken oder Trinkwasserverwendung ist mit dem Geschäftsbereich Altlasten der Stadt Bocholt abzustimmen. Im bauaufsichtlichen Verfahren ist der genannte Geschäftsbereich zu beteiligen.

H11 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers - (Der Hinweis H11 gilt für den gesamten Bebauungsplan)
Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz. Sollte die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken vorgesehen werden, ist die schadlose Versickerung durch ein in privater Initiative zu erbringendes Gutachten nachzuweisen und die Versickerung beim Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung, zu beantragen. Der Geschäftsbereich Altlasten der Stadt Bocholt ist zu beteiligen.

H12 Einmündungsbereich der betriebseigenen Kindertagesstätte - (Siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Im Einmündungsbereich der privaten Erschließung der Kindertagesstätte in die Alfred-Flender-Straße ist im Einmündungsbereich der Radweg aus verkehrssicherheitstechnischen Gründen an die Straßenfläche des motorisierten Individualverkehrs zu verlegen. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens ist der Geschäftsbereich Straße und Verkehr der Stadt Bocholt zu beteiligen.

H13 Sichtdreiecke - (Der Hinweis H13 gilt für den gesamten Bebauungsplan)
Die Sichtdreiecke sind von jeder Bebauung freizuhalten. Pflanzenbewuchs, mit Ausnahme von hochstämmigen Bäumen, darf eine Höhe von 0,80 m, gemessen von der Oberkante Straße (Gehweg), nicht überschreiten.

Empfehlungen

E1 Schallschutzmaßnahmen - (Siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Fenster von Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindungen zur Alfred-Flender-Straße sollten in der Schallschutzklasse II (30 - 34 dB(A)) ausgeführt werden. Fenster von Schlafräumen sollten zusätzlich mit einer Lüftungseinrichtung gleicher Schalldämmung versehen werden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiete	MK	Kerngebiete
WR	Reine Wohngebiete	GE	Gewerbegebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete	GI	Industriegebiete
WB	Besondere Wohngebiete	SO ROCC	Sondergebiete, die der Erholung dienen
MD	Dorfgebiete	SO	Sonstige Sondergebiete
MI	Mischgebiete	max. 2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

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 GEMEINEDARF

- 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: F+R Fuß- und Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Sichtdreiecke

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
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- F+R 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 zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- 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
- Nutzungsschablone
- 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 zu belastende Flächen - siehe Konkretisierung im Plan
- 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

GEBÄUDEBESTAND

- vorhandene Hauptgebäude
- Nebengebäude
- öffentliche Gebäude
- I.II.III Geschoßzahl
- 17 Hausnummer

ZEICHEN

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

BEBAUUNGSPLAN SW 42

M = 1:1000

Gemarkung Bocholt

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 30.09.2009 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 30.09.2009 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 01.10.2009
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: 23.09.2008
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 Oktober 2009
-301- Sch
Der Bürgermeister i.V. Dipl.-Ing. Ulrich Paßlick Stadtbaurat
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Dipl.-Ing. Andrea Döring Städt. Baudirektorin

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 02.12.2008 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eingeleitet.
Bocholt, den 03.12.2008
Bones Vorsitzender
Welsing Schriftführerin

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 22.01.2009 bis 24.02.2009.
Bocholt, den 25.02.2009
Sieverding Stadtoberamtsrat

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.04.2009 bis 20.05.2009 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 22.05.2009
Der Bürgermeister i.A.
Sieverding Stadtoberamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 16.09.2009 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 17.09.2009
Bürgermeister Peter Nebelo
Mecking Schriftführer