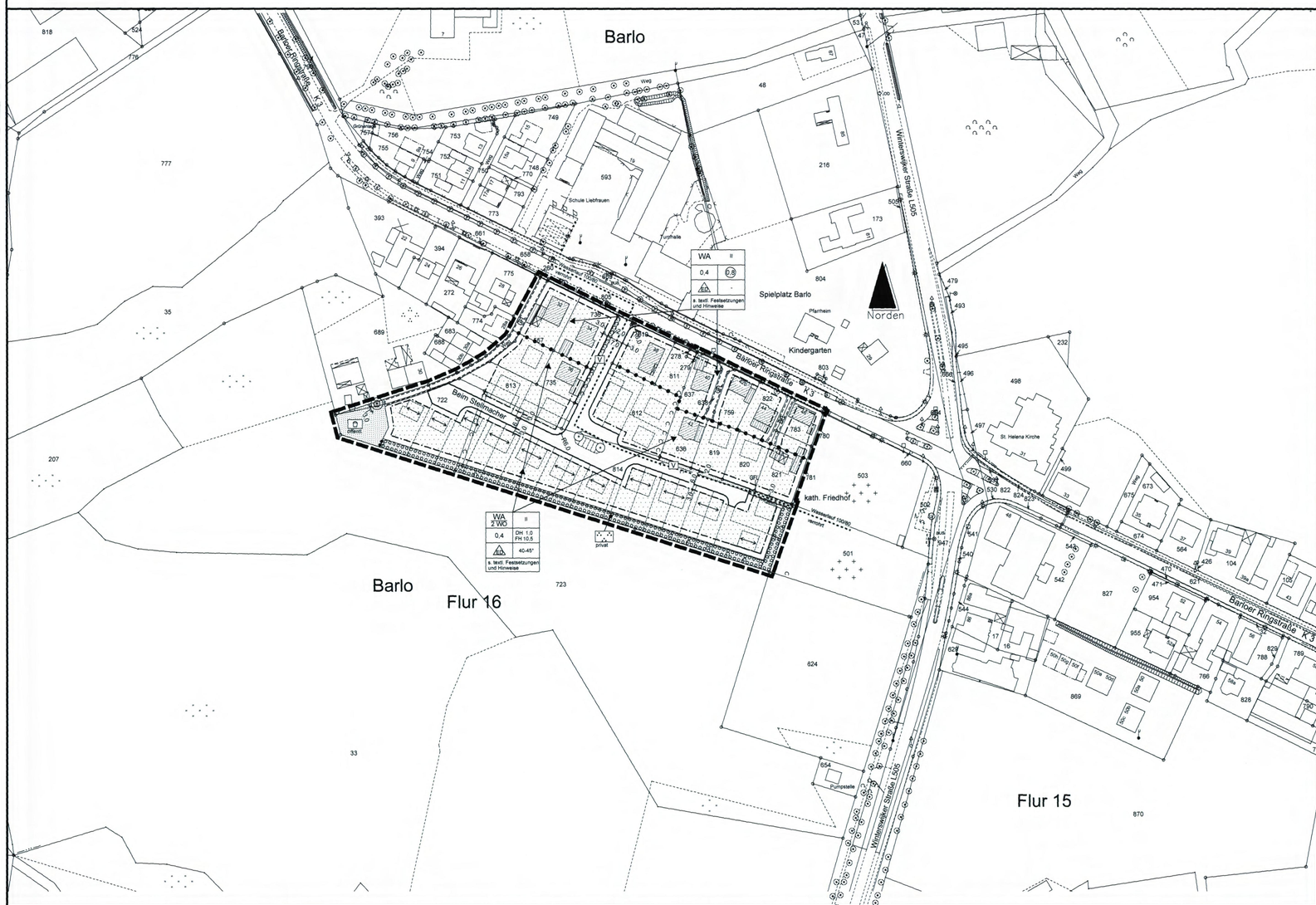
# STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 1 - 5

Für das Gebiet südlich der Barloer Ringstraße, westlich des Friedhofs, nördlich der landwirtschaftlichen Fläche Gemarkung Barlo, Flur 16, Flurstück 723 und östlich der Grundstücke Barloer Ringstraße 28a bis 30 b




## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 1 - 5 der Stadt Bocholt

I. **Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

**F1. Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften** (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.

**F2. Ausschluss von Einzelhandelsbetriebe**
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

**F3. Grundstücksgröße** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Bis auf die erste Bauzeile entlang der Barloer Ringstraße muss die Grundstücksgröße für Einzelhäuser mindestens 400 qm und für Doppelhaushälften mindestens 250 qm betragen.

**F4. Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Südlich der ersten Bauzeile zur Barloer Ringstraße sind max. zwei Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

**F5. Höhenlage** (§ 9 (3) Bau GB als Maß der baulichen Nutzung)
Die max. zulässige **Firsthöhe FH** bezieht sich auf Oberkante Straße (Gehweg) an der Hauszufahrt bzw. bei Doppelhäusern ist die Straßenoberkante zwischen den Doppelhäusern bestimmend. Die max. zulässige **Drempelhöhe DH** bezieht sich auf Oberkante Rohdecke Fußboden Dachgeschoss bis Unterkante Fußpfette. Bei untergeordneten Bauteilen bzw. differenzierten Grundrissen darf die Drempelhöhe auf max. 1/3 der Traufläinge abweichen.
Das zweite Geschoss ist im gesamten Plangebiet nur als Geschoss mit geneigten Dachflächen zulässig.

**F6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** ( § 9 Abs. 1 Nr. 21)
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht an der westlichen Plangebietsgrenze wird zugunsten der westlichen Anlieger Barloer Ringstraße 30 - 30b sowie zugunsten der Öffentlichkeit für die Benutzung des Spielplatzes festgesetzt.
Die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der kleinen Stichwege von der Barloer Ringstraße werden zugunsten der Hinterlieger festgesetzt.
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Bereich des verrohrten Grabens wird zugunsten des Entsorgungsträgers festgesetzt.

**F7. Regenwasserversickerung** (§51a LWG i. V. mit § 9 Abs.4 BauGB)
Das Regenwasser der Baugrundstücke und der Erschließungsstraßen ist über den Kanal der Stichstraße „Beim Stellmacher" bzw. direkt an den Regenwasserkanal Barloer Ringstraße anzuschließen und wird dem Gewässer „Holtwicker Bach" zugeleitet.

**F8. Schallschutz** (gilt nur für neue Bauanträge), (§9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)
Im Bereich der ersten Bauzeile zur K3 sind zum Schutz der Innenräume alle Fenster mindestens in der Schallschutzklasse II vorzusehen (Schalldämmung 30-35 dB). Darüber hinaus ist zusätzlich zu den Fenstern an der West-, Ost- und Nordseite der Gebäude an der Barloer Ringstraße in Schlaf- und Kinderzimmern eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung oder eine gleichwertige Lüftungsanlage mit jeweils gleicher Dämmwirkung einzubauen.

**F9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern** (§9 Abs.1 Nr. 25a BauGB)
Auf der privaten Grünfläche im Plangebiet ist ein Feldgehölz aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen zu pflanzen. Der Strauchanteil beträgt 90% und der Baumanteil 10%. Die Fläche ist fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nachfolgende Arten zu verwenden:

Bäume; Qualitäten: Heister, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 125-150cm

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

Sträucher; Qualitäten: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, 60-100cm

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Corylus avellana | Hasel |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Bruchweide |
| Carteagus monogyna | eingriffeliger Weißdorn |
| Viburnum opulus | Gemeiner Schneeball |

**F10. Ausschluss von Anlagen innerhalb der privaten Grünfläche**
Innerhalb der privaten Grünfläche zur freien Landschaft sind alle Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung sowie alle baulichen Anlagen gemäß § 2 Bauordnung NRW ausgeschlossen.

II. **Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauONW) i. d. F. vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256) i.V. mit §9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)**

**F11.Dachgauben**
Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 50 % der Traufläinge einnehmen, gemessen am Fuß der Dachgaube. Dachgauben bzw. Dachaufbauten mit Fensteröffnungen sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

**F12.Doppelhäuser**
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Firstrichtung sowie Sockel-, Traufe- und Firsthöhe einzuhalten. Für Fassaden und Dach (einschließlich Gauben und Dacheinschnitte) sind einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden.

III. **Hinweise**
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Hinweise für das gesamte Plangebiet)

**H1. Grundstücksaufteilungen**
Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

**H2. Kampfmittel**
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

**H3: Bodendenkmalpflege**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffung) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Angaben des Liegenschaftskatasters:

Gemarkung: Barlo
Flur: 16

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

| | | | |
|---|---|---|---|
| WS | Kleinsiedlungs-gebiete | MK | Kerngebiete |
| WR | Reine Wohngebiete | GE | Gewerbegebiete |
| WA | Allgemeine Wohngebiete | GI | Industriegebiete |
| WB | Besondere Wohngebiete | SO 950m | Sondergebiete, die der Erholung dienen |
| MD | Dorfgebiete | SO Einzelhandel | Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel |
| MI | Mischgebiete | WA 2 WO | Beschränkung der Zahl der Wohnungen |

**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 n |
| SH | Sockelhöhe in m n |
| DH | Drempelhöhe in m |

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**

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

**VERKEHRSFLÄCHEN**

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsgrün

**FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN**

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Abwasser
- Wasser
- Abfall
- Ablagerung

**HAUPTABWASSERLEITUNGEN**

- oberirdisch
- unterirdisch

**GRÜNFLÄCHEN**

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauer-Kleingärten
- 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
- Wasserlauf 100/80, verrohrt

**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 Ernaltungsbereichen
- 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 Gemeinschafts-stellplätze
- Ga Garagen; GGa Gemeinschafts-garagen
- (Text) 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 zu belastende Flächen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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**

- Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- 15° Dachneigung in Grad (DNG)
- max maximal
- 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
- Vermaßung
- // Parallel

# BEBAUUNGSPLAN 1 - 5

M = 1:1000

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 04.01.2012 ortsüblich bekannt gemacht.
Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab 04.01.2012 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 05.01.2012 — 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: 27.05.2009
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, den 10.04.2012 — 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 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Bocholt, den 05.09.2007 — Der Bürgermeister I.V. — Dipl.-Ing. Ulrich Pallack, 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 20.09.2007 eingeleitet.

Bocholt, den 21.09.2007 — Hübers-Kemink, Vorsitzender — Welsing, Schriftführerin

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 09.06.2009 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Bocholt, den 10.06.2009 — Bones, Vorsitzender — Welsing, Schriftführerin

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2009 bis 10.08.2009 öffentlich ausgelegen.

Bocholt, den 11.08.2009 — Der Bürgermeister I.A. — Sieverding, Stadtbaurat

Der Bebauungsplanentwurf hat aus immissionsschutzrechtlichen Gründen mit Begründung vom 29.12.2010 und Geruchsgutachten vom 15.12.2010 in der Zeit vom 28.01.2011 bis 25.02.2011 erneut öffentlich ausgelegen.

Bocholt, den 28.02.2011 — Der Bürgermeister I.A. — Sieverding, Stadtbaurat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 08.06.2011 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 09.06.2011 — Peter Nebelo, Bürgermeister — Mecking, Schriftführer