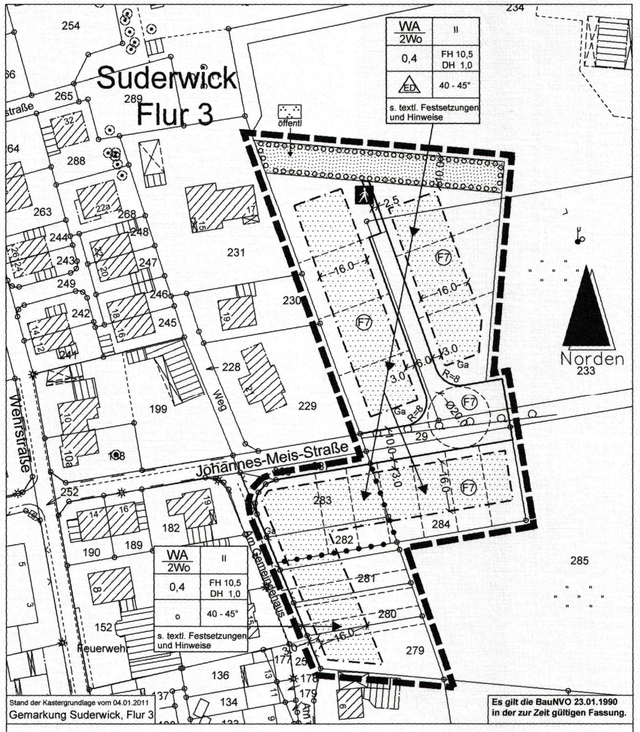
Stadt Bocholt

Bebauungsplan 11 - 4 Suderwick

Johannes-Meis-Straße

2. Änderungsplan

Änderung des Bebauungsplanes 11 - 4 im Bereich östlich der Grundstücke Johannes-Meis-Straße 17-21 und östlich der Grundstücke Am Gemeindehaus 13-19
(vereinfachtes Verfahren gem. 13 BauGB)



Legende:

- Bebauungsplanumgrenzung
- Wohnbaufläche
- Baugrenze
- mögliche Teilungsgrenzen
- Nutzungsartengrenze
- Straßenbegrenzungslinie

WA	Allgemeine Wohngebiete
WA 2WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen
II	2 Vollgeschosse als Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl
o	offene Bauweise
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
FH	Firsthöhe in m
DH	Drempelhöhe in m
Ga	zulässige Garage
40°-45°	zulässige Dachneigung
	Fußweg
	Grünflächen, öffentl. mit Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Maßstab 1 : 1.000

GB -301- Stadtplanung De

Textliche Festsetzungen zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Suderwick 11 - 4 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 Änderungsgebiet)

F1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO 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. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

F4. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB 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 (Gehweg) an den Eckpunkten der Grundstücke zwischen den Doppelhaushälften 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 Traufläge abweichen.
Das zweite Geschoss ist nur als Geschoss mit geneigten Dachflächen zulässig.

F5. Regenwasserversickerung (§ 51a LWG i. V. mit § 9 Abs.4 BauGB)
Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist über Versickerungsmulden mit einer Mindestsohlenhöhe von 18,5 m ü. NN zur Versickerung zu bringen. Die Anforderungen des Merkblattes ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sind zu beachten.
Der vorhandene humose Oberboden ist nicht versickerungsfähig und darf im Bereich der Versickerungsmulden nicht verwandt werden.
Die Regelungen gelten auch für die Grundstücke im Plangebiet mit den bestehenden Baurechten entlang der Straße ‚Am Gemeindehaus'.

F6. Anpflanzungsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Auf der öffentlichen Grünfläche sind die Versickerungsflächen als extensiv gepflegte Rasenflächen anzulegen. Außerhalb der Versickerungsflächen sind heimische und standortgerechte Gehölze entsprechend den Vorgaben der landschaftspflegerischen Stellungnahme vom 13.04.2011 (siehe Anlage zur Begründung) zu pflanzen und zu erhalten.

F7. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a, Satz 2- BauGB)
Den Eingriffsflächen (Erweiterungsfläche des Bebauungsplanes 11-4) werden Kompensationsmaßnahmen aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool im Bereich ‚Zum Venn', Gemarkung Hemden, Flur 5, Flurstück 26 anteilig im Wert von 16.278 Ökopunkten zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauONRW) i. d. F. vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256) i. V. mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Änderungsgebiet)

F8. Dachgauben
Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 50 % der Traufläge einnehmen, gemessen am Fuß der Dachgaube. Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F9. Garagen und andere Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 u. 14 BauNVO)
Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind im Bereich ab Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 3,0 m unzulässig. Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mind. 5,0 m betragen. Bei Eckgrundstücken ist ausnahmsweise im Bereich der mit GA gekennzeichneten Straßenseite eine Unterschreitung möglich. Ein Mindestabstand von 1,0 m ist einzuhalten und die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und baulicher Anlage zusätzlich einzugrünen.

F10.Einfriedungen
Als Einfriedungen zur Straße sind nur Zaunanlagen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m bzw. standortgerechte Hecken zulässig.

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

H1. Bodeneinbau
Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten ist mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

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).

H4. Artenschutzhinweis
Sofern bei den Abbruch- und gegebenenfalls Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden sollten, sind die Abbrucharbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW vom 01.März 2000 GV. NW.S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund der 4. Änderungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), unter Berücksichtigung der Änderungen durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 889, 1124), durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466 -BauNVO 1990)
- 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

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 04.01.2011
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten
Bocholt, den 06.11.2012

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 07.09.2010 in Kenntnis der Begründung die Einleitung eines vereinfachten Änderungsverfahrens gem. 13 BauGB zum Bebauungsplan 11-4 mit Erweiterung des Plangebietes nach Osten, östlich der Grundstücke Johannes-Meis-Straße 17-21 zur Ausweisung von zusätzlichen Wohnbauflächen.

Bocholt, den 06.11.2012
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.04.2012 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.05.2012 bis einschließlich 04.06.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 06.11.2012
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW von der Stadtverordnetenversammlung am 21.11.2012 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 22.11.2012
Peter Nebelo
Bürgermeister

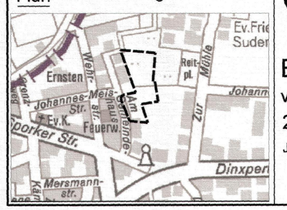
Mecking
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 17.05.2013 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 17.05.2013 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 29.05.2013
Peter Nebelo
Bürgermeister

Gemarkung: Suderwick
Flur: 3



Stadt Bocholt

Bebauungsplan 11 - 4
vom 12.07.2000
2. Änderungsplan
Johannes-Meis-Straße