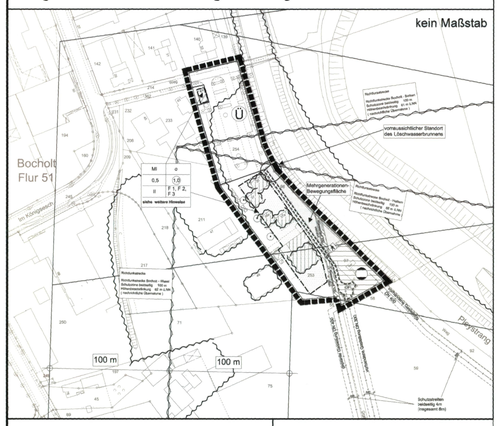
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 2-5

1. Änderungsplan

Für das Gebiet
für die Flurstücke 94, 97, 214 (teilweise / Straße Im Königsesch), 253 und 254, Flur 51, Gemarkung Bocholt, westlich des Pleystranges

Stand:
öffentliche Auslegung nach § 3 Absatz 2/ Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 2 BauGB

kein Maßstab



Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.07.2012 bis einschl. 02.08.2012 öffentlich ausgelegen.

Bocholt, den 03.08.2012 — Der Bürgermeister I.A.

Sieverding
Stadtoberamtsrat

Änderung nach öffentlicher Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 21.11.2012 aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen die in grün dargestellten Änderungen.

Bocholt, den 22.11.2012

Peter Nebelo
Bürgermeister

Mecking
Schriftführer

Textliche Festsetzungen

F 1
(siehe Bebauungsplandarstellung)
Unter Anwendung des § 1 Absatz 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO i.V.m. Absatz 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

F 2
(siehe Bebauungsplandarstellung)

Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO sind Gartenbaubetriebe, Handwerksbetriebe und Tankstellen unzulässig.

F 3
(siehe Bebauungsplandarstellung)

Unter Anwendung des § 1 Absatz 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken und Wettbüros) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F 4
(für den gesamten Änderungsbereich)
Beidseitig des offen verlaufenden Wasserlaufs 100 wird (mit Ausnahme des 3 m breiten Gewässerschutzstreifens auf der Westseite des Wasserlaufs 100 - zwischen der geplanten Erweiterung des Kneipp-Vereins und dem Wasserlauf 100) ein 5 Meter breiter Gewässerschutzstreifen als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt. Er ist von sämtlichen baulichen Anlagen, auch Nebenanlagen im Sinne des § 2 Absatz 1 Bauordnung NW, also auch von Mauern, Zäunen, Stellplätzen, etc. freizuhalten. Der Uferstreifen ist als Grünstreifen zu entwickeln.

F 5
(für den gesamten Änderungsbereich)
Das anfallende Niederschlagwasser ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz ortsnah dem Pleystrang zuzuführen. Es ist beim Kreis Borken ein wasserrechtlicher Antrag zu stellen.

Kennzeichnung gemäß § 9 Absatz 5, Ziffer 1 BauGB
Im Bereich des Mischgebietes befindet sich das gesetzlich festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Bocholter Aa. Der prognostizierte Wasserspiegel des HQ 100 liegt bei 26,00 m über NN. Es ist ein Freibord von 0,50 m erforderlich. Die Bemessungshöhe für bauliche Hochwasserschutzmaßnahmen beträgt somit 26,50 m über NN.

Hinweise

H 1
(für den gesamten Änderungsbereich)
Der Hochwasserschutz entlang der Bocholter Aa ist auf ein bestimmtes maximales Ereignis definiert. Es ist nicht auszuschließen, dass sich bei einem sehr seltenen Ereignis oder bei dem Versagen der Hochwasserschutzeinrichtungen höhere Wasserstände einstellen können. Aus genannten Umständen lassen sich keine Schadensersatzansprüche oder auch kein Anspruch auf zusätzliche Sicherungseinrichtungen ableiten. Auf eine Minderung der Schadensrisiken bei extremen Hochwasserereignissen ist durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.

H 2
(für den gesamten Änderungsbereich)
Das festgesetzte Mischgebiet liegt im gesetzlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet der Bocholter Aa. Als Maßnahme des Hochwasserschutzes ist Objektschutz (Hochwasserschutz am Gebäude) erforderlich. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens wird der Kreis Borken - Untere Wasserbehörde - beteiligt. Folgende beispielhafte Maßnahmen sind im Rahmen des Objektschutzes zulässig (die Bemessungshöhe für Hochwasserschutzmaßnahmen beträgt 26,50 m ü. NN):
- Aufständern von Hochbauten bis auf (mindestens)Bemessungshöhe
- Geländeauffüllungen unter den in der Bebauungsplanänderung dargestellten Baufenstern bis auf (mindestens) Bemessungshöhe
- wasserdichte Dammbalkenwände und Verschlüsse aus Aluminium bis auf (mindestens) Bemessungshöhe
- wasserdichte Glassysteme als permanentes Schutzsystem aus Aluminium bzw. Edelstahl mit Verbundsicherheitsglas bis auf (mindestens) Bemessungshöhe
- wasserdichte Schutzschilde für Fenster, Tür und Tor bis auf (mindestens) Bemessungshöhe

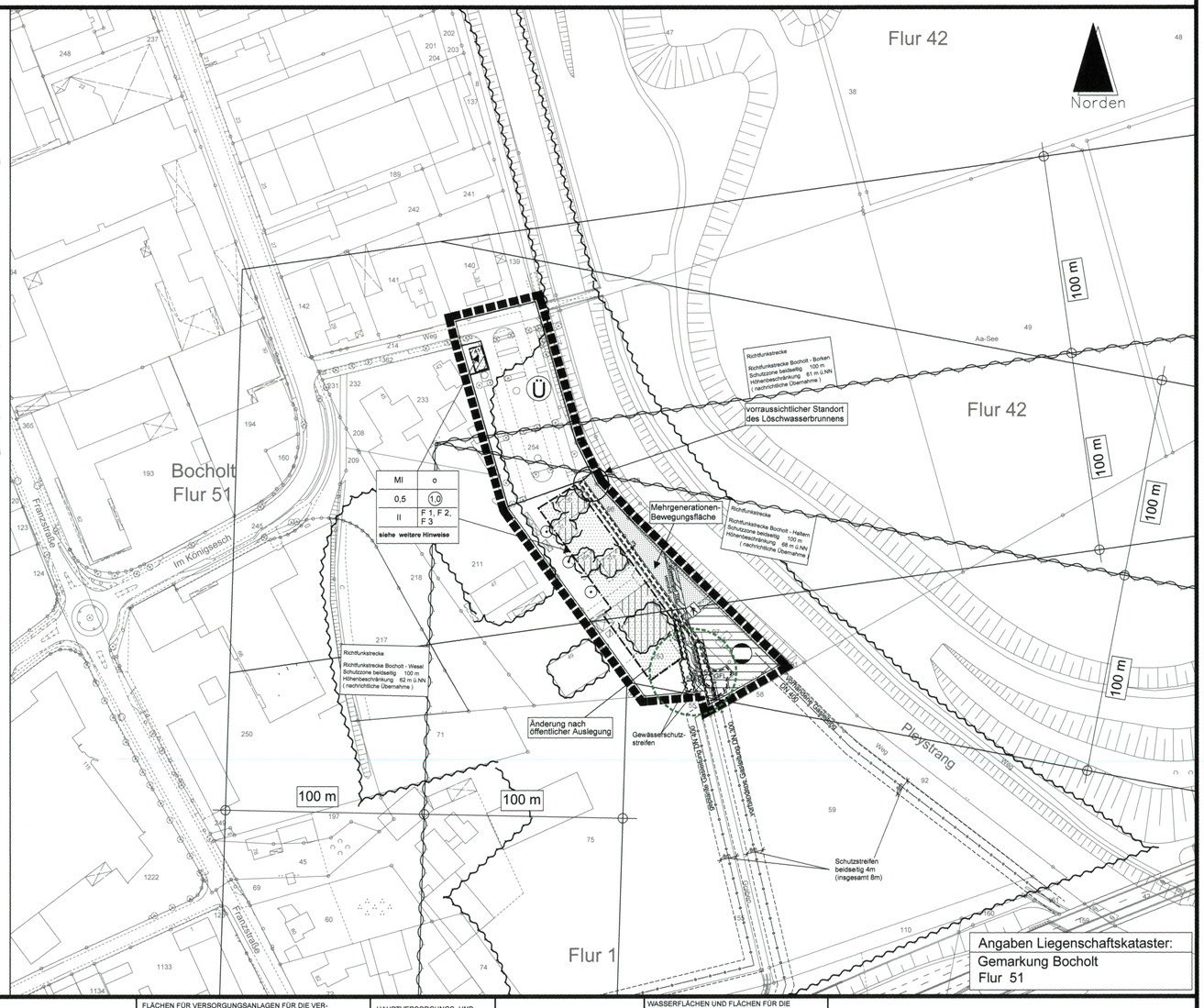
Für die gewählten Maßnahmen ist jeweils ein statischer Nachweis, bemessen auf (mindestens) die Bemessungshöhe erforderlich.
Der Gewässerschutzstreifen ist von den gewählten permanenten Schutzeinrichtungen frei zu halten.

H 3
(für den gesamten Änderungsbereich)
Die Stadt Bocholt wird sich im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens für das erste Bauvorhaben innerhalb des Mischgebietes (trifft nicht auf die kleine Mischgebietsinsel an der Straße Im Königsesch zu) verpflichten, das durch den Objektschutz verloren gegangene Volumen des Überschwemmungsgebietes vor Baubeginn des ersten Bauvorhabens innerhalb des Mischgebietes (trifft nicht auf die kleine Mischgebietsinsel an der Straße Im Königsesch zu) durch eine Veränderung der Stauklappenregulierung am Verteilerbauwerk Aasee / Pleystrang für alle zulässigen Bauvorhaben des 1. Änderungsplanes 2 - 5 (mit Ausnahme der Bauvorhaben innerhalb der kleinen Mischgebietsinsel an der Straße Im Königsesch) auszugleichen.

H 4
(für den gesamten Änderungsbereich)
Im Zuge sämtlicher Erdarbeiten ist bezüglich des Umgangs mit der ggf. vorhandenen Altablagerung der Kreis Borken, Fachabteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft, über die Stadt Bocholt, Geschäftsbereich Altlasten, zu beteiligen (siehe auch Hinweis zu den Kampfmitteln).

H 5
(für den gesamten Änderungsbereich)
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).

H 6
(für den gesamten Änderungsbereich)
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.



Angaben Liegenschaftskataster:
Gemarkung Bocholt
Flur 51

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS Kleinsiedlungsgebiete
WR Reine Wohngebiete
WA Allgemeine Wohngebiete
WA 1WO Beschränkung der Zahl der Wohnungen
MD Dorfgebiete
MI Mischgebiete
MK Kerngebiete
GE Gewerbegebiete
GI Industriegebiete
SO 1WOH Sondergebiete, die der Erholung dienen
SO KLINIK Sonstige Sondergebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,4 Grundflächenzahl
0,7 Geschoßflächenzahl
BMZ 3,0 Baumassenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
H Höhe in m
FH Firsthöhe in m
DH Drempelhöhe in m
TH Traufhöhe in m
SH Sockelhöhe in m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
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
Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN

öffentliche Parkfläche
Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (wird nicht dargestellt, wenn sie mit der Baugrenze zusammenfällt)
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Ein- und Ausfahrt

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 (Containerstandort)
Ablagerung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

oberirdisch
unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

öffentl. Grünfläche
Dauer-Kleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Zeltplatz
Badeplatz Freibad
Friedhof
Parkanlage
Fuß- / Radweg

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Wasserflächen
R Hochwasser-Rückhaltebecken
U Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung für den Hochwasserschutz
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

BEBAUUNGSPLAN 2-5
1. Änderungsplan

Maßstab 1 : 1000

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 FORSTWIRTSCHAFT

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
N Naturschutzgebiet
L Landschaftsschutzgebiet
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 Gemeinschafts-stellplätze
Ga Garagen
GGa Gemeinschafts-paragen
Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind.
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (zu Gunsten der Anlieger und der Versorgungsträger)
bei schmalen 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

GEBÄUDEBESTAND

vorhandene
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
öffentliche Gebäude
I, II, III Geschoßzahl
17 Hausnummer

ZEICHEN

Kanaldeckel
Straßenleuchte
Freileitung
OK Oberkante
Hydrant
Zaunanlage
Lärmschutzwall
Wegeführung, Teilungsvorschläge, Böschungen, Sportanlagen usw.

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 20.10.2011
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 31.09.2013

Dipl. Ing. Bußhoff
Stadt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches 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, den 20.09.2011

Der Bürgermeister I.V. — Fachbereich Stadtplanung und Baurodnung

Dipl.-Ing. Ulrich Paßlick
Stadtbaurat

~~Dipl.-Ing. Andrea Döring~~
~~Städt. Baudirektorin~~

Dipl.-Ing. Langfeld
Städt. Oberbaurat

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 20.09.2011 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eingeleitet.

Bocholt, den 21.09.2011

Pferdekemper
Vorsitzender

Welsing
Schriftführerin

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte nach vorheriger Bekanntmachung im Bocholter / Borkener Volksblatt vom 20.10.2011 in der Zeit vom 28.10.2011 bis 28.11.2011.

Bocholt, den 29.11.2011

Sieverding
Stadtoberamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB 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 19.02.2013 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 19.02.2013 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 20.02.2013

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