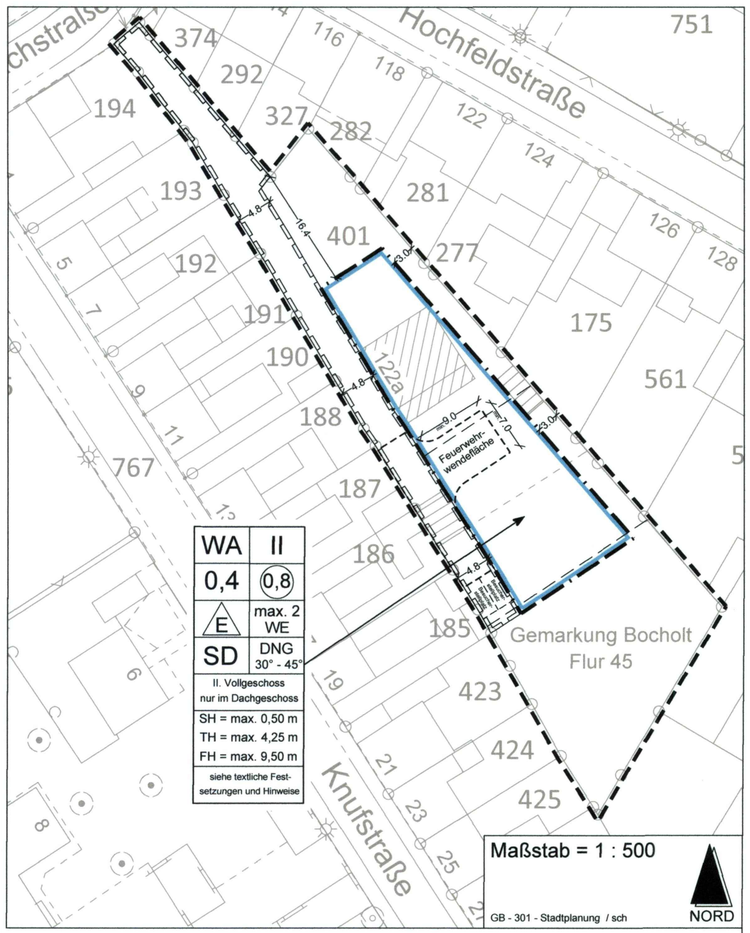
Stadt Bocholt

Bebauungsplan SO 21 vom 06.09.1972

6. Änderungsplan

Änderung des Bebauungsplanes SO 21 für die Parzelle 401 der Flur 45 der Gemarkung Bocholt zwischen der Hochfeldstraße, der Knufstraße und der Knufbachstraße

(beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB)



Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- max. 2 WE — Max. 2 WE je Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze

Maß der baulichen Nutzung

- (0,8) — Geschossflächenzahl als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl als Höchstmaß
- II — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH — Sockelhöhe als Maximalangabe in Metern
- TH — Traufhöhe als Maximalangabe in Metern
- FH — Firsthöhe als Maximalangabe in Metern
- II. Vollgeschoss nur im Dachgeschoss — Ausformung des zulässigen zweiten Vollgeschosses

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- SD — Satteldach
- DNG 30°- 45° — Dachneigung in Grad
- Nachrichtlich: Wendeanlage für Rettungsfahrzeuge
- Nachrichtlich: Zusätzlicher Stellplatz für Besucher je neuem Gebäude

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

F1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO 1968)
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör für Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbstellen) sowie die nach § 4 Abs. 2 Ziffer 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

F2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB)
Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei pro Gebäude festgesetzt.

F3 Grundstücksgrößen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 3 BauGB wird die Mindestgrundstücksgröße auf 700 m² festgesetzt.

F4 Sockelhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,5 m über der Höhe der Erschließungsfläche liegen. Bestimmend ist das Maß der Erschließungsflächenhöhe, welches sich aus dem Mittel der Erschließungsflächenoberkanten aus den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt.

F5 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf die Höhe der Erschließungsfläche, deren Maß sich aus dem Mittel der Erschließungsflächenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt, bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

F6 Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich auf die Höhe der Erschließungsfläche, deren Maß sich aus dem Mittel der Erschließungsflächenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt.

F7 Befestigte Flächen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 20 BauGB)
Die Oberflächen der privaten Stellflächen, privaten Wege und Zugänge sind aus infiltrationsfähigem Material (z.B. wassergebundene Wegedecken, Rasengitter, Rasenverbundsteine, wasserdurchlässiges Ökopflaster) herzustellen.

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) i.d.F. vom 01.03.2000 (GV. NW. S 256) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB):

F8 Dachgauben und Dacheinschnitte
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte (50%) der betreffenden Dachseite beträgt und wenn sie nicht in das obere Drittel der Dachfläche reichen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F9 Dachgeschosse
Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

Hinweise:

H1 Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht auszuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

H2 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt, Untere Denkmalbehörde, und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

H3 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Anlieger, die Versorgungsträger und den Rettungsdienst.

H4 Versickerung des Niederschlagswassers
Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz. Sollte die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen werden, ist die schadlose Versickerung durch ein in privater Initiative zu erbringendes Bodengutachten nachzuweisen und die Versickerung beim Entsorgungs- und Servicebetrieb (ESB), Abteilung Stadtentwässerung, zu beantragen.

H5 Private Stellflächen - vertragliche Regelung
Für jeden neuen Baukörper (mit maximal 2 Wohneinheiten) ist, zusätzlich zu dem nach der Landesbauordnung notwendigen Stellplatz je Wohneinheit, ein zusätzlicher Stellplatz auf der privaten Fläche bereitzustellen. Die Lage der Stellplätze ist frei. Über die Anlage des zusätzlichen Stellplatzes wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen dem Grundstückseigentümer und der Stadt Bocholt (Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung) vor Erteilung der Baugenehmigung geschlossen.

H6 Zufahrt und Wendeanlage für Rettungsfahrzeuge
Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes ist bis zu den nachrichtlich dargestellten Besucherstellplätzen zu befestigen, da sie auch als Rettungsfläche dient. Als Rettungsweg, Aufstellfläche und einfache Wendemöglichkeit für Rettungsfahrzeuge (Feuerwehr, Notarzt etc.) ist eine Fläche mit den in der Planzeichnung angegebenen Mindestmaßen (9,0 m x 7,0 m) vorzusehen und ebenfalls zu befestigen. Im Rahmen des baufachlichen Verfahrens ist der Geschäftsbereich Vorbeugender Brandschutz der Stadt Bocholt zu beteiligen.

H7 Bodeneinbau
Der Bebauungsplan ist im Regionalplan als "Bereich für den Schutz von Gewässern" gekennzeichnet. Der Einbau von Recyclingmaterial und industriellen Nebenprodukten ist daher mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

H8 Artenschutzhinweis
Sofern beim Abbruch, Umbau, oder Umnutzung vorhandener Gebäude / Gebäudeteile oder gegebenenfalls Baum- oder Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden sollten, sind die Abbrucharbeiten bzw. Fällarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H9 Versorgungsanlagen der Telekommunikation
Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen des Telekommunikationsunternehmens Unitymedia NRW GmbH. Bei Bauarbeiten mit Eingriffen in den Boden sind die Kabelschutzanweisungen des Unternehmens zu beachten. Diese können in der Stadtverwaltung, Geschäftsbereich Stadtplanung eingesehen werden oder über den Internetauftritt des genannten Unternehmens heruntergeladen werden.

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 18.06.2013 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes SO 21 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) für die Parzelle 401 der Flur 45 der Gemarkung Bocholt zwischen der Hochfeldstraße, der Knufstraße und der Knufbachstraße zur Erweiterung einer überbaubaren Fläche.

Bocholt, den 19.06.2013

Sahlmann
Vorsitzender

Brandenburg
Schriftführerin

Der Beteiligungsschritt nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) wurde in der Zeit vom 23.07.2013 bis einschließlich 23.08.2013 durchgeführt.

Bocholt, den 26.08.2013

Der Bürgermeister
i.A.

Sieverding
Stadtoberamtsrat

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan SO 21 und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.10.2013 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 04.11.2013 bis einschließlich 04.12.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 05.12.2013

Der Bürgermeister
i.A.

Sieverding
Stadtoberamtsrat

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) von der Stadtverordnetenversammlung am 12.02.2014 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 13.02.2014

Peter Nebelo
Bürgermeister

Mecking
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) am 05.03.2014 ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird.

Der geänderte Bebauungsplan ist daher ab dem 05.03.2014 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 06.03.2014

Der Bürgermeister
i.V.

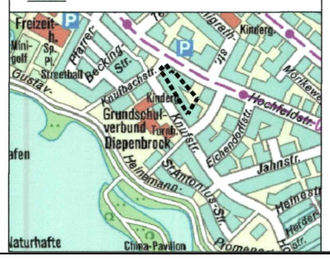
Paßlick
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bauomdung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01. März 2000 (GV. NW. S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1968) des Ursprungsplanes.
Der Ursprungsplan ist seit dem 06.09.1972 rechtsverbindlich.

Gemarkung : Bocholt
Flur: 45



Stadt Bocholt

Bebauungsplan SO 21
6. Änderungsplan

GB - 301 - Stadtplanung / sch