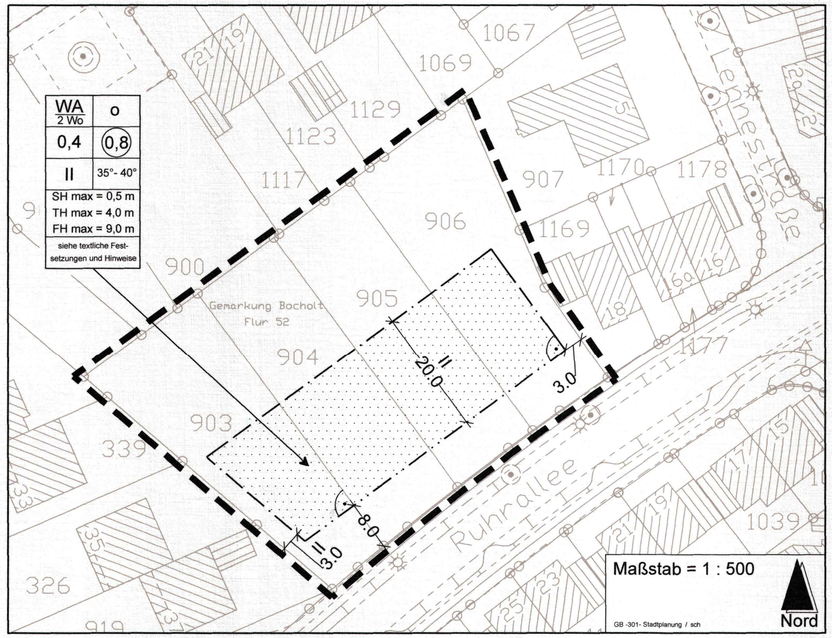
Stadt Bocholt

Bebauungsplan SO 3 vom 03.11.1983

11. Änderungsplan

(vereinfachtes Verfahren - § 13 BauGB)

Änderung des Bebauungsplanes SO 3 für die Parzellen 903, 904, 905 und 906 der Flur 52 der Gemarkung Bocholt im Bereich nördlich der Ruhrallee, östlich der Petersfeldstraße und südlich sowie westlich der Lennestraße



Zeichenerklärung:

Geltungsbereich der Änderung	35°- 40° Dachneigung als Mindest- bzw. Höchstmaß
Baugrenze	SH max maximale Sockelhöhe
Baulinie	TH max maximale Traufhöhe
WA 2 Wo allgemeines Wohngebiet / max. 2 WE je Gebäude	FH max maximale Firsthöhe
o offene Bauweise	20,0 Maßangabe in Meter
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	II 20,0 Maßangabe in Meter - parallel
(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ)	rechtwinklig
II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	überbaubare Fläche

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

F1 **Allgemeine Wohngebiete** (§ 4 BauNVO 1977)
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen sowie für sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Ställe für Kleintierhaltung als Zubehör zu Kleinsiedlungen und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen) 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** (§ 4 Abs. 4 BauNVO 1977)
Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei pro Gebäude festgesetzt.

F3 **Sockelhöhe** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,5 m über der Höhe der Erschließungsflächen liegen. Bestimmend ist das Maß der Erschließungsflächenhöhe, welches sich aus dem Mittel der Erschließungsflächenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt.

F4 **Traufhöhe** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
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.

F5 **Firsthöhe** (§ 9 Abs 3 BauGB)
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.

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

F6 **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 Dachflächen reichen. Dachgauben und Dacheinschnitte sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F7 **Dachgeschosse**
Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

Hinweise:

H1 **Kampfmittel**
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen 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 **Versickerung des Niederschlagswassers**
Für die Beseitigung 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 Bodengutachten nachzuweisen und die Versickerung beim Entsorgungs- und Servicebetrieb (ESB), Abteilung Stadtentwässerung, zu beantragen.

H4 **Bodeneinbau**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im Reginalplan als "Bereich für den Schutz von Gewässern" gekennzeichnet. Der Einbau von Recyclingmaterial und industriellen Nebenprodukten ist daher mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

H5 **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.

H6 **Erschließung der Grundstücksflächen**
Die Erschließung der Grundstücksflächen ist mit dem Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün, Geschäftsbereich Stadtgrün, der Stadt Bocholt abzustimmen, da teilweise Flächen des Straßenbegleitgrüns durch Grundstückszufahrten in Anspruch genommen werden.

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 28.01.2014 in Kenntnis der Begründung die Einleitung eines vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes SO 3 der Stadt Bocholt für die Flurstücke 903, 904, 905 und 906 der Flur 52 der Gemarkung Bocholt im Bereich nördlich der Ruhrallee, östlich der Petersfeldstraße und südlich sowie westlich der Lennestraße zur Neuordnung einer überbaubaren Fläche.

Bocholt, den 29.01.2014

Rümping
stellv. Vorsitzende

Brandenburg
Schriftführerin

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 05.04.2014 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 15.04.2014 bis einschließlich 15.05.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 16.05.2014

Der Bürgermeister
i.A.

Sieverding
Stadtoberamsrat

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) und § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) von der Stadtverordnetenversammlung am 24.09.2014 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 25.09.2014

Peter Nebelo
Bürgermeister

Mecking
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) am 14.01.2015 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 14.01.2015 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 15.01.2015

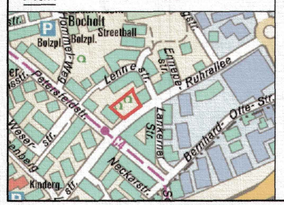
Peter Nebelo
Bürgermeister

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 NW vom 01. März 2000, GV. NW.S. 256 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.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) des Ursprungsplanes.
Der Ursprungsplan ist seit dem 03.11.1983 rechtsverbindlich.

Gemarkung: Bocholt
Flur: 52



Stadt Bocholt

Bebauungsplan SO 3
11. Änderungsplan

Rechtsverbindlich seit: 14.01.2015