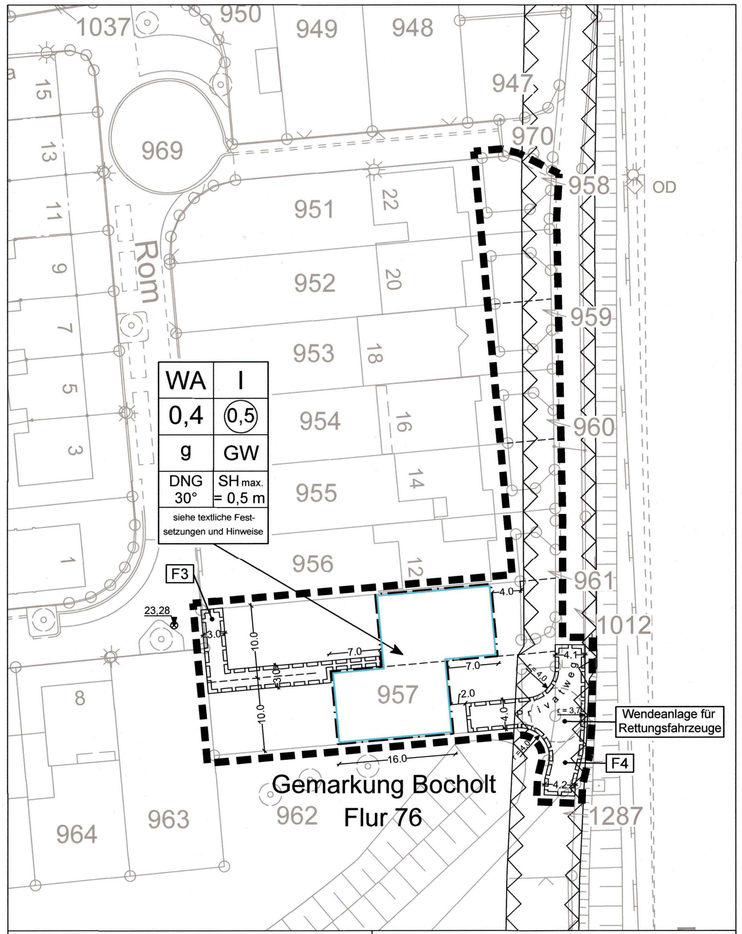
Stadt Bocholt

Bebauungsplan SW 12

3. Änderungsplan - (Garagenhof)

für den Bereich der Furstücke 957 - 961 und Teilbereiche der Flurstücke 962, 1012 und 1287 sowie für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen der Flurstücke 951 - 956 der Flur 76 der Gemarkung Bocholt (östlich und südlich der Gebäude "Rom" gerade Hausnummern 12 - 22)



Legende:

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung

- (0,5) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 – Grundflächenzahl (GRZ)
- I – Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- SH max. = 0,5 m – Maximale Sockelhöhe
- g – Geschlossene Bauweise

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- (GW) – Schutzgebiet für Grundwasser- und Quellwassergewinnung

Sonstige Planzeichen

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Von einer Bebauung freizuhaltende Fläche (nachrichtlich)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- 23,28 – Höhenkote (Kanaldeckel Schmutzwasserkanal)
- Bemaßung

Gestaltungsfestsetzung

- DNG 30° – Dachneigung 30°

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990):

F1 Schallschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Fenster von Wohn- und Essräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmern sind so anzuordnen, dass sie auf der der L 602 abgewandten Seite des Gebäudes liegen. Sollten diese Fenster vorhanden sein, können darüber hinaus zusätzliche Fenster an anderen Gebäudeseiten für diese Räume ausnahmsweise zugelassen werden.

F2 Sockelhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung)
Die maximal zulässige Sockelhöhe (SHmax) bezieht sich auf den in der Straße "Rom" befindlichen Kanaldeckel des öffentlichen Schmutzwasserkanals (siehe Eintrag Höhenkote Planzeichnung) bis zur OK des Fertigfußbodens EG. Bei Doppelhäusern oder Hausgruppen ist die Höhe des Fertigfußbodens EG in der Mitte des Gesamtbaukörpers bestimmend.

F3 Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das festgesetzte Leitungsrecht gilt für die Anlieger sowie für die Ver- und Entsorgungsunternehmen.

F4 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Anlieger, die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie den Rettungsdienst. Die Fläche des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist als Wendeanlage für Rettungsfahrzeuge auszubilden.

Hinweise:

H1 Wasserschutzzone
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserwerkes Liedern. § 3 der Wasserschutzgebietesverordnung ist zu beachten.

H2 Niederschlagswasserbeseitigung
Für die Entsorgung des anfallenden Nierderschlagswassers 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 erbingendes Gutachten nachzuweisen und die Versickerung beim Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung, zu beantragen. Für die Versickerung ist vorab eine Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken einzuholen. Die Anforderungen aus der Wasserschutzgebiets- verordnung "Liedern" vom 04. Mai 1998 sind zu beachten (Anlagen 3, Ziffer 4.2 und 4.3).

H3 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

H4 Kampfmittel
Vor der Aufnahme sämtlicher Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen erst dann betreten werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat.

H5 Versorgung
Der örtliche Versorger (Bocholter Energie- und Wasserversorgung GmbH - BEW) regt aufgrund der bestehenden Besonderheit der Erschließung für die Strom-, Gas- und Wassernetzanschlüsse eine sehr frühzeitige Kontaktaufnahme der zukünftigen Bauherren an. Im Flurstück 1012 der Flur 76 der Gemarkung Bocholt befindet sich ein unterirdisches 25-kV-Kabel. Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen ist eine besondere Aufmerksamkeit hinsichtlich der Lage dieses Kabels angezeigt. Im Vorfeld ist daher eine Abstimmung hinsichtlich der Sicherheitsvorkehrungen bei Baumaßnahmen mit der BEW notwendig.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) des Ursprungsplanes.

Der Ursprungsplan ist seit dem 19.01.1991 rechtsverbindlich.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) 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 in Verbindung mit 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)
- 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 Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270) in der zur Zeit gültigen Fassung

Es wird bescheinigt, dass diese Katasterunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt. Stand der Planunterlagen: 01.07.2017
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten

Bocholt, den 03.07.2017

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 08.03.2016 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes SW 12 für den Bereich der Flurstücke 957 - 961 und Teilbereiche der Flurstücke 962, 1012 und 1287 sowie für die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen der Flurstücke 951 - 956 der Flur 76 der Gemarkung Bocholt (östlich und südlich der Gebäude "Rom" 12 - 22) zur Ausweisung von Wohnbauflächen und Anpassung der Ausweisung an die reale Nutzung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch - Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Bocholt, den 09.03.2016
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.12.2016 in der Zeit vom 14.12.2016 bis einschließlich 16.01.2017.

Bocholt, den 17.01.2017
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 25.04.2018 gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 03.05.2018 bis einschließlich 04.06.2018 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 05.06.2018
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan wurde nach der Offenlage geändert und ergänzt. Nach § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch wurden die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 07.06.2018 bis einschließlich 18.06.2018 erneut eingeholt; Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (Einkürzung der überbaubaren Fläche und Ergänzung des Hinweises H5) abgegeben werden.

Bocholt, den 19.06.2018
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Diese Bebauungsplanänderung ist gemäß § 10 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch und § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen von der Stadtverordnetenversammlung am 10.10.2018 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 11.10.2018

Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch am 15.01.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass die Bebauungsplanänderung mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist daher ab dem 15.01.2019 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 16.01.2019
Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Gemarkung: Bocholt, Flur 76

Stand der Katasterunterlage vom 01.07.2017



Stadt Bocholt

NORD

Bebauungsplan SW 12

3. Änderungsplan

M = 1 : 500 GB - 301 - Stadtplanung / sch