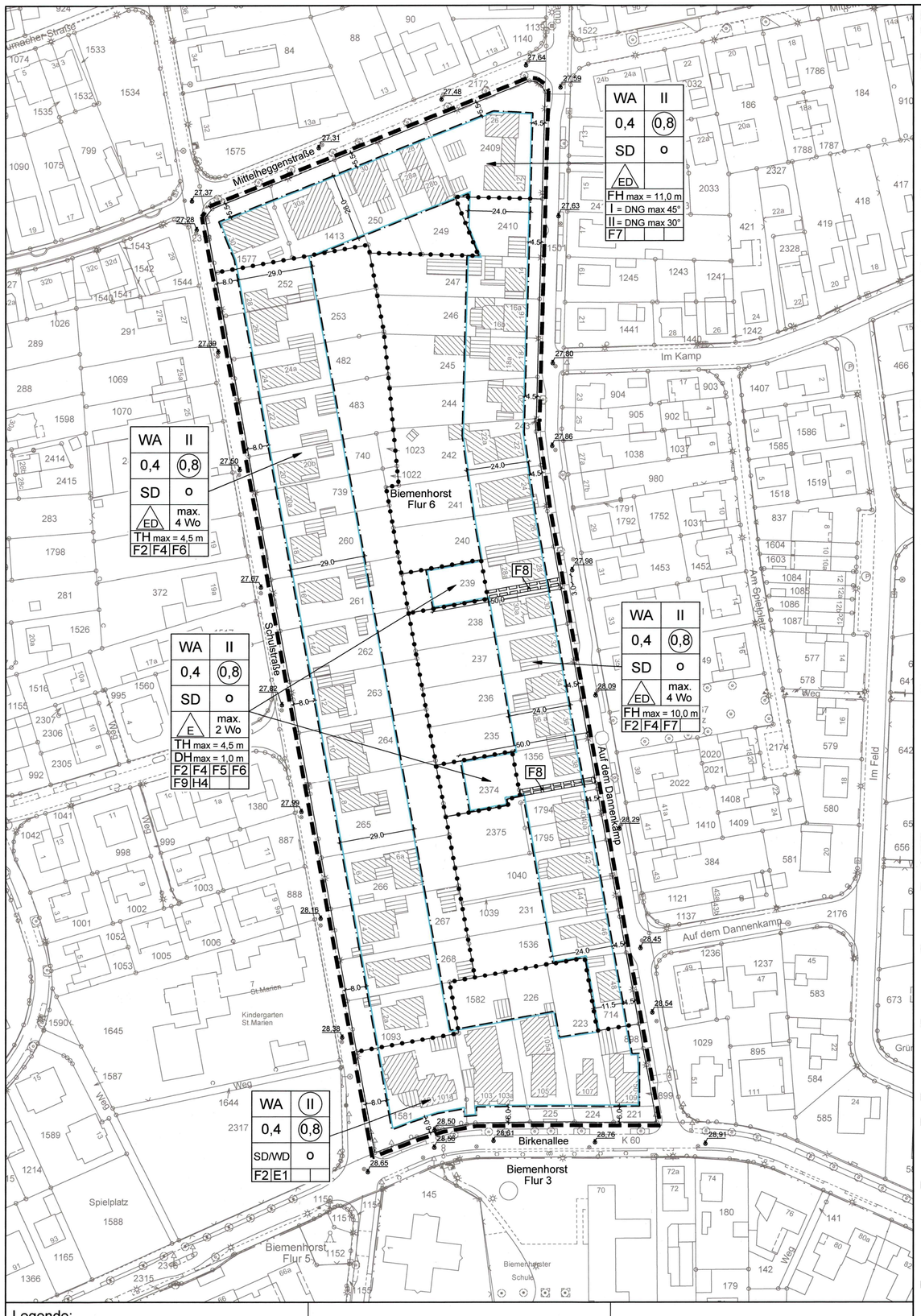


Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

F1 **Allgemeines Wohngebiet** (§ 4 BauNVO) - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauGB (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F2 **Ausschluss von Einzelhandelsnutzungen** - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

F3 **Garagen und Nebenanlagen** (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 BauNVO) - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mindestens 5,0 m betragen. Garagen und Nebenanlagen sind auch mit einem Flachdach zulässig.

F4 **Anzahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Ziffer 6 BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Im entsprechend gekennzeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind maximal 2 Wohnungen / 4 Wohnungen (siehe Nutzungsschablone) in einem Gebäude zulässig.

F5 **Drempelhöhe** (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Die maximal zulässige Drempelhöhe (DH) bezieht sich auf die Oberkante Rohdecke Fußboden Dachgeschoss bis Unterkante Fußpfette. Bei untergeordneten Bauteilen bzw. differenzierten Grundrissen darf die Drempelhöhe auf maximal 1/3 der Traufl ä nge einer Dachseite abweichen.

F6 **Traufhöhe** (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bezieht sich auf den dem Baugrundstück am nächsten gelegenen Kanaldeckel des Regenwasserkanals (siehe Eintrag Höhenkote) in der öffentlichen Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Bei untergeordneten Bauteilen bzw. differenzierten Grundrissen darf die Traufhöhe auf maximal 1/3 der Traufl ä nge einer Dachseite abweichen. Bei Doppelhäusern ist das Mittel der Traufhöhen an den äußeren erschließungsseitigen Eckpunkten der einzelnen Gebäudehälften für die Traufhöhe des Gesamtbaukörpers bestimmend.

F7 **Firsthöhe** (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bezieht sich auf den dem Baugrundstück am nächsten gelegenen Kanaldeckel des Regenwasserkanals (siehe Eintragung Höhenkote) in der öffentlichen Erschließungsstraße bis zur höchsten Stelle des Firstes. Bei Doppelhäusern ist die Firsthöhe in der Mitte des geplanten Gesamtbaukörpers bestimmend.

F8 **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Anlieger, die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie den Rettungsdienst.

F9 **Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen** (§ 9 Abs. 1a BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Den Eingriffsflächen (Gemarkung Biemenhorst, Flur 6, Flurstücke 239 (tlw.) und 2374 (tlw.)) werden die Kompensationsmaßnahmen im städtischen Ausgleichsflächenpool Hof Bollwerk, (Fläche 13.1), Parzelle 77 (tlw.), Flur 18 der Gemarkung Hemden anteilig im Wert von 971 ökologischen Wertpunkten für die Parzelle 239 (tlw.) sowie von 1.104 ökologischen Wertpunkten für die Parzelle 2374 (tlw.) zugeordnet. Die in diesem Ausgleichspool durch die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen (Schaffung von Gehölzstreifen, Anlage einer Streuobstwiese und von Extensivgrünland) erzielte Gesamtaufwertung beträgt 374.912 ökologische Wertpunkte.

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

F10 **Dachgauben** - *diese Festsetzung gil für den gesamten Bebauungsplan*
Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 50 % der Traufl ä nge einer Dachseite einnehmen, gemessen am Fuß der Dachgaube. Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F11 **Doppelhäuser** - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Firstrichtung sowie Trauf- und Firsthöhe einzuhalten. Für Fassaden und Dach (einschließlich Dachgauben) sind einheitliche Materialien hinsichtlich der Art, Form und Farbton zu verwenden. Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

F12 **Dachform** - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Untergeordnete bauliche Anlagen können abweichend von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachform auch mit einem Flachdach ausgeführt werden, wenn der Hauptbaukörper die festgesetzte Dachform aufnimmt.

Hinweise:

H1 **Kampfmittel** - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelbeseitigungsdienst abgesucht und über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben werden.

H2 **Bodendenkmäler** - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
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).

H3 **Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers** - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Für die Entsorgung 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 erbingendes Gutachten nachzuweisen und die Versickerung beim Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung, zu beantragen.

H4 **Artenschutz - allgemeiner Brutvogelschutz** - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Die notwendig werdende Fällung des Gehölzbestandes ist aufgrund des allgemeinen Brutvogelschutzes (§ 39 Abs. 5 Ziffer 2 BNatSchG) nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Empfehlung:

E1 **Schallschutzempfehlung** - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Fenster von Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindungen zur Birkenallee sollten in der Schallschutzklasse III (bewertetes Schalldämmmaß 35 - 39 dB(A)) ausgeführt werden. Fenster von Schlafräumen mit Sichtverbindungen zur Birkenallee sollten zusätzlich mit einer Lüftungseinrichtung gleicher Schalldämmung versehen werden.

Stadt Bocholt

Bebauungsplan 2-21

Für den Bereich südlich der Mittelheggenstraße, westlich der Straße Auf dem Dannenkamp, nördlich der Birkenallee und östlich der Schulstraße.

Es wird bescheinigt, dass die Kartenunterlage die Eingentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.

Stand der Planunterlagen: 30.05.2016
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, den 01.03.2017

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 19.06.2012 eingeleitet.

Bocholt, den 01.03.2017

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Nach Beratung im Ausschuss für Planung und Bau am 19.06.2012 ist der Bebauungsplanentwurf gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Bocholt, den 01.03.2017

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.10.2012 gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.10.2012 bis einschließlich 12.11.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB.

Bocholt, den 01.03.2017

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Bebauungsplanentwurf und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.12.2016 gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 3 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 13 Abs. 2 i.V.m. § 4 Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB .

Bocholt, den 01.03.2017

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW von der Stadtverordnetenversammlung am 15.03.2017 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 16.03.2017

Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 26.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab dem 26.07.2017 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 17.07.2017

Peter Nebelo
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses 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 Änderung 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. NRW. 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

Legende:

Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- max. 2 / 4 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß
- FH — Firsthöhe als Höchstmaß
- DH — Drempelhöhe als Höchstmaß

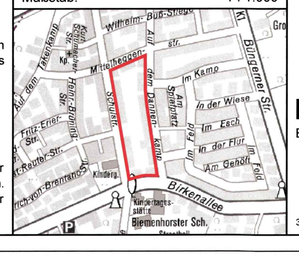
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — Offene Bauweise
- E — Nur Einzelhäuser zulässig
- ED — Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Sonstige Planzeichen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger, die Ver- und Entsorgung sowie den Rettungsdienst zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 28,61 — Höhenkote Kanaldeckel des Regenwasserkanals
- Kanaldeckel des Schmutzwasserkanals

Katasterzeichen
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- 5,0 — Bemaßung

Gestaltungsfestsetzungen
- SD/WD — Dachform (Satteldach / Walmdach)
- DNG max. 45° — Dachneigung als Höchstmaß

Kataster:	30.05.2016
Gemarkung:	Biemenhorst
Flur:	6
Maßstab:	1 : 1.000



Stadt Bocholt

NORD

Bebauungsplan 2-21

Bebauungsplan gemäß § 13 Baugesetzbuch

301/sch