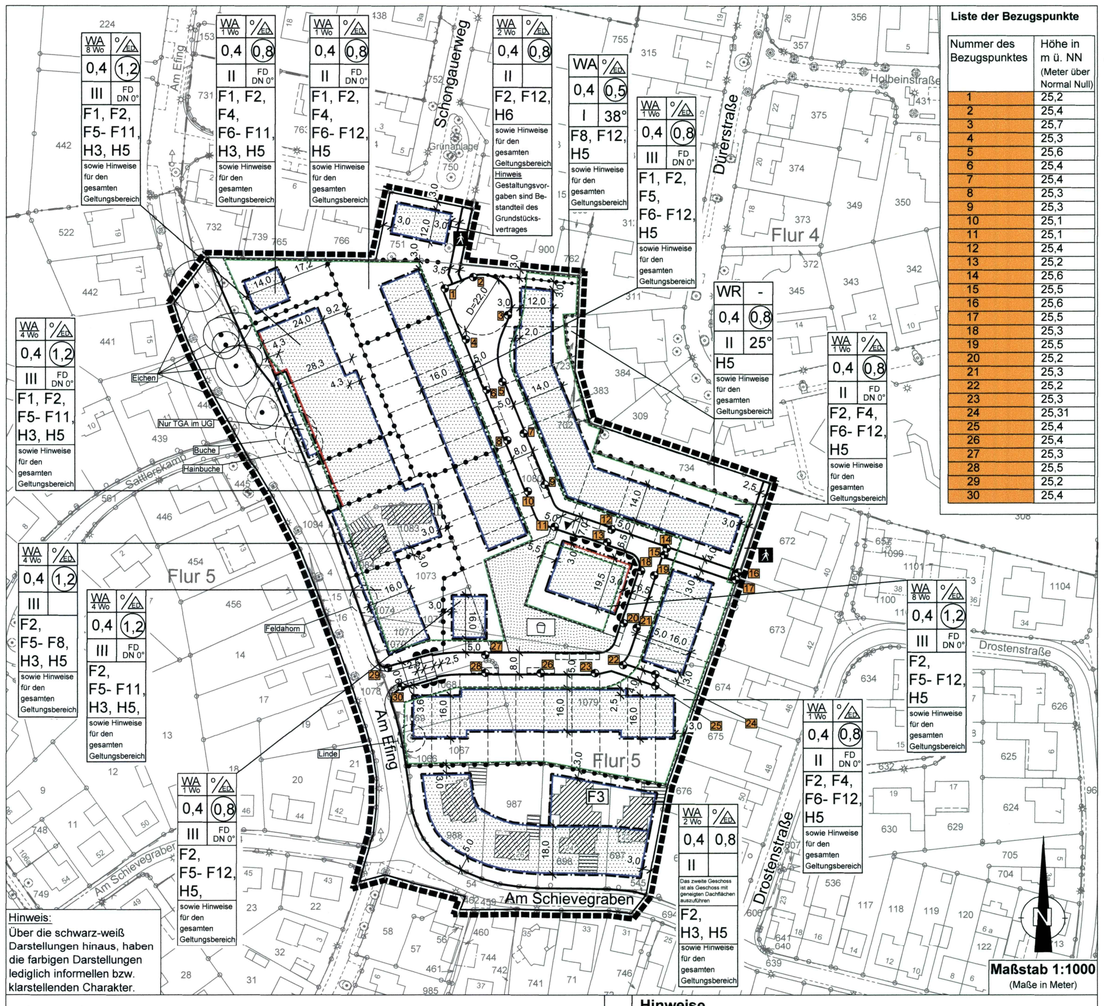
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan NW 27

für den Bereich der unbebauten Grundstücke südlich des Schongauerweges, westlich der Dürer- und Drostenstraße, nördlich der Straße Am Schievegraben und östlich der Straße Am Efing im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung zweier Teilflächen aus den Bebauungsplänen NW 17 und NW 21 mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Liste der Bezugspunkte

Nummer des Bezugspunktes	Höhe in m ü. NN (Meter über Normal Null)
1	25,2
2	25,4
3	25,7
4	25,3
5	25,6
6	25,4
7	25,4
8	25,3
9	25,3
10	25,1
11	25,1
12	25,4
13	25,2
14	25,6
15	25,5
16	25,6
17	25,5
18	25,3
19	25,5
20	25,2
21	25,3
22	25,2
23	25,3
24	25,31
25	25,4
26	25,4
27	25,3
28	25,5
29	25,2
30	25,4

Legende:

Art der baulichen Nutzung

- WA – allgemeines Wohngebiet
- WR – reines Wohngebiet
- Wo – höchste zulässige Zahl von Wohnungen (Wo) in Wohngebäuden

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 – Grundflächenzahl
- 0,8 1,2 – Geschossflächenzahl
- I / II / III – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ° – nur Einzel- und Doppelhäuser in einer offenen Bauweise zulässig
- Baugrenze/ überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze/ Geltungsbereich der Festsetzung F3 bzw. des Bereichs in dem nur eine TGA zulässig ist
- Baulinie

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Ein- und Ausfahrt
- Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Bäume - zu erhalten
- Bäume - nicht zu erhalten (nachrichtlich)
- Grünfläche Zweckbestimmung: Spielplatz

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Zulässigkeitsbereich für hochbauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports (siehe F8)

Zeichen

- Teilungsvorschläge, Parkplätze etc. (nachrichtlich)
- Bemassung in Meter
- TGA – Tiefgarage
- UG – Untergeschoss
- D – Durchmesser
- DN 0° – Dachneigung in Grad (Festsetzung gemäß § 86 der Landesbauordnung für das Bundesland Nordrhein-Westfalen (BauO NRW))
- 24 – Bezugspunkt mit Nummer (in Verbindung mit der Liste der Bezugspunkte und F7)
- FD – Flachdach (Festsetzung gemäß § 86 der Landesbauordnung für das Bundesland Nordrhein-Westfalen (BauO NRW))

Gebäudebestand

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Hinweise

H 1 - Bodendenkmalpflege
(für den gesamten Geltungsbereich)
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 2 - Leitungen aller Versorgungsträger
(für den gesamten Geltungsbereich)
Bei sämtlichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen im öffentlichen Straßenraum besonders zu achten. Nötigenfalls ist die Maßnahme mit dem betroffenen Versorger abzusprechen.

H 3 - Abführung des Niederschlagwassers
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist dem Mischwasserkanal in der Straße Am Efing bzw. Am Schievegraben zuzuführen.

H 4 - genehmigungsbedürftige Baustoffe im wasserhöffigen Gebiet
(für den gesamten Geltungsbereich)
Das Plangebiet befindet sich in einem wasserhöffigen Gebiet. Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis des Kreises Borken (Untere Wasserbehörde).

H 5 - Kampfmittel
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit 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.

H 6 - Kampfmittel
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Vor Aufnahme sämtlicher Erdarbeiten ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen erst dann betreten wer-den, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat.

H 7 - Artenschutz
(für den gesamten Geltungsbereich)
Sofern bei Abbruch, Umbau oder Umnutzung vorhandener Gebäude/Gebäudeteile und gegebenenfalls Baum- bzw. 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.
Baum- und Gehölzfällarbeiten sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Textliche Festsetzungen

F 1 - Artenschutz
Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 20 BauGB
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Aus artenschutzrechtlichen Gründen sind je Hauptgebäude ein Fledermaus - Winterquartier (Fassadenquartier/ Kasten) und ein Mauersegler - Einbaukasten vorzusehen.

F 2 - Ausschluss bestimmter Nutzungsarten
Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 5, 6, und 9 sowie § 4 BauNVO
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Zur Förderung des Ruhebedürfnisses des Wohnens sind folgende Nutzungen unzulässig:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltung,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

F 3 - erweiterter Bestandsschutz
Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Absatz 10 und § 4 BauNVO
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Nutzungsänderungen, Erneuerungen und Erweiterungen des Wohnhauses sind allgemein zulässig. Der Neubau eines in einem allgemeinen Wohngebiet zulässigen Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

F 4 - Gebäudehöhe
Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 1 sowie Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 16, 18 und 20 BauNVO
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Attika der obersten Geschossebene, darf maximal 7 m betragen. Außenwohnbereiche oberhalb der obersten Geschossebene sind nicht zulässig. Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren dürfen die Oberkante der Attika maximal 0,75 m überschreiten.

F 5 - Gebäudehöhe
Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 1 sowie Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 16, 18 und 20 BauNVO
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Attika der obersten Geschossebene, darf maximal 10 m betragen. Außenwohnbereiche oberhalb der obersten Geschossebene sind nicht zulässig. Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren dürfen die Oberkante der Attika maximal 0,75 m überschreiten.

F 6 - Sockelhöhe Erdgeschoss
Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 1 sowie Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 16 und 18 BauNVO
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses wird auf maximal 0,5 m über der Oberkante der der Erschließung dienenden Straße festgesetzt. Die Höhenfestsetzung nimmt Bezug auf die festgesetzten NN-Höhen des Bebauungsplanes (siehe hierzu F 7).

F 7 - Bezugshöhe für die Festsetzungen F 6, F 9 und F 10
Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 1 sowie Absatz 3 BauGB in Verbindung mit § 16 und 18 BauNVO
(die Festsetzung ist den Festsetzungen F 6, F 9 und F 10 zugeordnet)
Die in den Festsetzungen F 6, F 9 und F 10 enthaltenen Höhenangaben benötigen zu ihrer Bestimmtheit einen Bezugspunkt mit Höhenangabe in Meter (m) über NormalNull (m ü. NN). Für die Bebauung auf den jeweiligen Grundstücken gilt folgende Bezugshöhe (3 Fälle sind zu unterscheiden):

1. Grundstücke, ausschließlich erschlossen über die Straße Am Efing
Für die Bebauung auf diesen Grundstücken (ist für die Festsetzungen F 6, F 9 und F 10) eine einheitliche Bezugshöhe von 25,10 m ü. NN maßgeblich.

2. Grundstücke, ausschließlich erschlossen über die geplante Erschließungsstraße
Für die Bebauung auf diesen Grundstücken ist (für die Festsetzung F 6) der nächstgelegene Bezugspunkt maßgeblich. Sind es mehrere im Bereich eines Grundstücks ist es deren Mittelwert.
Für die Festsetzungen F 9 und F 10 sind die unmittelbar benachbarten Bezugshöhen maßgeblich (kein Mittelwert).

3. Grundstücke, erschlossen über die Straße Am Efing und die geplante Erschließungsstraße
Für die Bebauung auf diesen Grundstücken ist (für die Festsetzung F 6) der nächstgelegene Bezugspunkt maßgeblich. Sind es mehrere im Bereich eines Grundstücks ist es deren Mittelwert.
Für die Festsetzungen F 9 und F 10 sind die unmittelbar benachbarten Bezugshöhen maßgeblich (kein Mittelwert).

F 8 - Hochbauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports
Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 4 BauGB in Verbindung mit § 12 und 14 BauNVO
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Hochbauliche Nebenanlagen (mit Ausnahme der blickdurchlässigen künstlichen Einfriedigungen), Garagen und Carports sind nur in den im Bebauungsplan dargestellten Bereichen zulässig.

F 9 - Grundstückseinfriedigungen
Festsetzung gemäß § 86 der Landesbauordnung für das Bundesland Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Als Einfriedigungen, die private von öffentlichen Grundstücksflächen trennen, sind ausschließlich heimische standortgerechte Eiben (Taxus baccata)-, Weißdorn (Crataegus monogyna)-, Liguster (Ligustrum vulgare)-, Hainbuchen (Carpinus betulus)- oder Rotbuchenhecken (Fagus sylvatica) zulässig.
Blickdurchlässige künstliche Einfriedigungen sind ausnahmsweise aber nur dann zulässig, wenn sie von der Heckenpflanze durchgrünt werden und eine Höhe von maximal 1,2 m nicht überschreiten. Gartentore sind bis maximal 1,0 m Breite zulässig. Maßgeblich sind die festgesetzten NN-Höhen des Bebauungsplanes (Bezugshöhe siehe F 7).

F 10 - Stützmauern / L-Steine / niveaugleicher Grundstücksanschluss
Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 17 und Absatz 3 BauGB
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Ziel der Planung ist es einen niveaugleichen Anschluss zwischen privater und öffentlicher Grundstücksfläche sicherzustellen. Stützmauern (auch L-Steine) sind nicht zulässig. Bei unterschiedlichen Höhenlagen sind Abböschungen oder Aufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen vorzunehmen. Maßgeblich sind die festgesetzten NN-Höhen des Bebauungsplanes (Bezugshöhe siehe F 7).

F 11 - Dachbegrünung
Planungsrechtliche Festsetzung gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 25 BauGB
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Die Dachflächen der obersten Geschossebene von Hauptgebäuden sowie die Dachflächen von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen (die mit Garagen und Carports baulich verbunden sind) sind bei einer Vegetationstragschicht von 8 cm durch eine Moos - Sedum - Begrünung mit ca. 5 - 10 Arten extensiv zu begrünen und zu erhalten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.
Hinweis: Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk 'Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008)' der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn entnommen werden (Telefon: 0228 / 965010-0).
Die Richtlinie kann im Geschäftsbereich Stadtplanung der Stadt Bocholt eingesehen werden.

F 12 - Abführung des Niederschlagwassers
Festsetzung gemäß § 44 des Landeswassergesetzes für das Bundesland Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) und gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über den neu zu verlegenden Regenwasserkanal und im Weiteren über den vorhandenen Regenwasserkanal im Schongauerweg an der Einleitungsstelle SCH_10 ortsnah dem Wasserlauf 023 (Schieve) zuzuführen.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 28.11.2015

Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, den 04.03.2018

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) 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, 11.01.2015

Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Ulrich Paßlick
Stadtbaurat

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
i.V.
Dipl.-Ing. Stephan Langfeld
städtischer Oberbaurat

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 27.01.2016 in Kenntnis der Begründung die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan NW 27 für den Bereich der unbebauten Grundstücke südlich des Schongauerweges, westlich der Dürer- und Drostenstraße, nördlich der Straße Am Schievegraben und östlich der Straße Am Efing im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungsplan der Innenentwicklung - unter Einbeziehung zweier Teilflächen aus den Bebauungsplänen NW 17 und NW 21 mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes einzuleiten.

Bocholt, den 28.01.2016

Venhorst
Vorsitzender

Brandenburg
Schriftführerin

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.03.2016 in der Zeit vom 21.03.2016 bis einschließlich 21.04.2016. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 22.04.2016
Der Bürgermeister
I.A.
Sieverding
Stadtoberamtsrat

Der Entwurf zum Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.03.2017 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 03.04.2017 bis einschl. 03.05.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 04.05.2017
Der Bürgermeister
I.A.
Sieverding
Stadtischer Verwaltungsrat

Der Bebaungsplan ist gem. § 10 Baugesetzbuch von der Stadtverordnetenversammlung am 20.09.2017 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 21.09.2017

Peter Nebelo
Bürgermeister

Mecking
Schriftführer

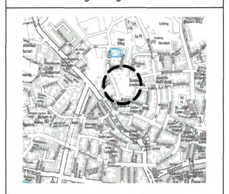
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 16.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist daher ab dem 16.02.2018 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 19.02.2018

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

Gemarkung: Bocholt, Flur: 4+5

Stand der Kastergrundlage vom 28.11.2015



Stadt Bocholt

Bebauungsplan NW 27

GB -301- Stadtplanung, vA/Sp