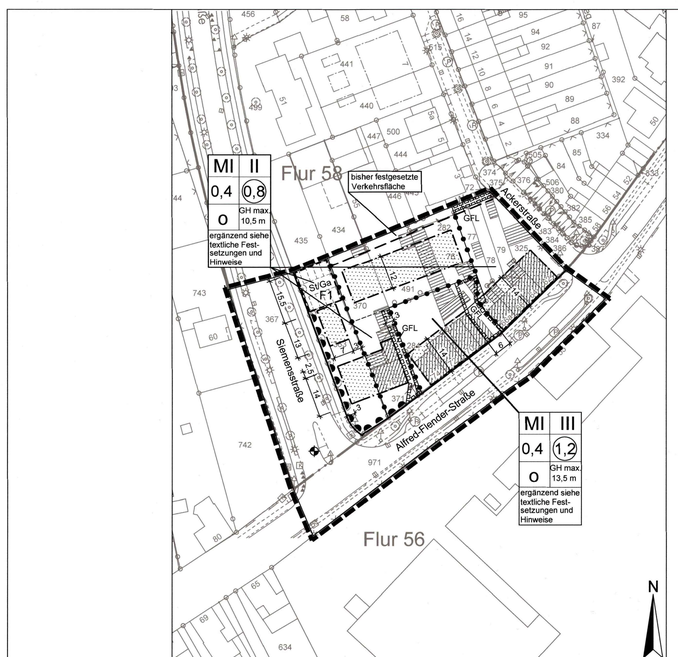
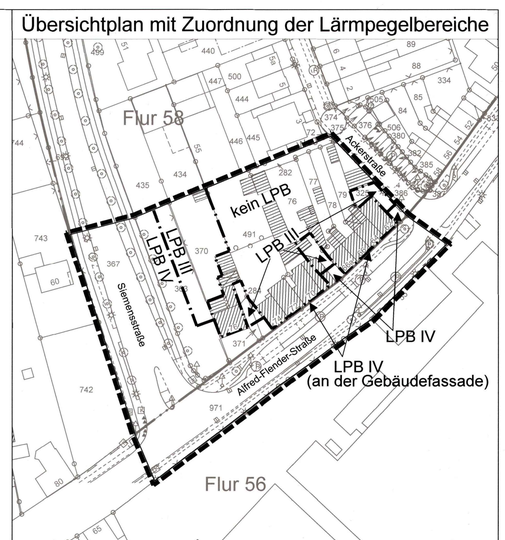
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan SW 1
3. Änderungsplan (Alfred-Flender-Straße/ Siemensstraße)

für den Bereich östlich der Siemensstraße (einschließlich eines Teilbereichs der Siemensstraße), westlich der Ackerstraße und in einem ca. 40 bis 60 m breiten Streifen nördlich der Alfred-Flender-Straße (einschließlich eines Teilbereichs der Alfred-Flender-Straße)





Legende Bebauungsplan:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, GFL zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger

MI	Mischgebiet
0,4	GRZ
o	offene Bauweise
II/ III	Geschossigkeit (Höchstmaß)
0,8 | 1,2	GFZ
m	Meter

- Teilungsvorschläge, Stellplätze etc.
- Bezugspunkt für GH (z.B. First oder Attika) ist der Kanaldeckel des Mischwasserkanals (25,03 Meter über Normal Null)
- überbaubare Grundstücksfläche
- St/Ga — Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze (St),Garagen (Ga) und Gemeinschaftsanlagen, hier: Garagen, Stellplätze und Carports
- GH max. — maximale Gebäudehöhe

Maßstab 1 : 1000

GB -301-Stadtplanung vA/Sp

Textliche Festsetzungen

F1 - Stellplätze, Garagen und Carports
(siehe Zuordnung im 3. Änderungsplan SW 1)
Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Carports sind nur in dem dafür festgesetzten Bereich zulässig.

F2 - Immissionsschutz
(für den gesamten Änderungsbereich)

Die Überlagerung der Straßenverkehrsgeräusche der Siemens- und Alfred-Flender-Straße mit den gewerblichen Geräuschen der umliegenden Nachbarschaft (außerhalb des Änderungsbereiches) führen zu Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau).

Die Bemessung des hochbaulichen Schallschutzes (zum Schutz vor Außenlärm) hat nach dem, zum Zeitpunkt der Vorhabenzulassung (bauaufsichtlichen Verfahren), geltenden Regelwerk zu erfolgen. Zum Zeitpunkt der Rechtsverbindlichkeit dieser Bauleitplanung ist dies die DIN 4109 ff (Schallschutz im Hochbau - 1989). Nach diesem Regelwerk haben Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung des jeweiligen Lärmpegelbereichs und der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen.

Tabelle 8 der DIN 4109: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegel-bereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	Beurteilungspegel Tag	erforderliches Schalldämmmaß erf. $R'_{w,ges}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und Ähnliches
I	bis 55 dB(A)	bis 52 dB(A)	30	
II	56 - 60 dB(A)	53 - 57 dB(A)	30	30
III	61 - 65 dB(A)	58 - 62 dB(A)	35	30
IV	66 - 70 dB(A)	63 - 67 dB(A)	40	35
V	71 - 75 dB(A)	68 - 72 dB(A)	45	40

Fenster von Schlafräumen sind mit einer künstlichen Lüftungseinrichtung zu versehen. Außenwohnbereiche sind im Lärmpegelbereich IV nicht zulässig.
Sollte sich aufgrund der Umstände des Einzelfalls ein Vorhaben nicht einem bestimmten Lärmpegelbereich zuordnen lassen, ist es die Aufgabe des Bauherrn zu diesem Zweck einen gutachterlichen Einzelnachweis zu erstellen.
Die DIN 4109 ff (Schallschutz im Hochbau - 1989) ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar und kann beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, käuflich erworben werden.

F3 - Haustechnische Anlagen
(für den gesamten Änderungsbereich)
Bei Hauptgebäuden mit einem Flachdach dürfen haustechnische Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren die Oberkante der Attika maximal 0,75 m überschreiten.

Hinweise
(für den gesamten Änderungsbereich)

H1 - Artenschutz
Vor Abbruch, Umbau oder Umnutzung von Gebäuden / Gebäudeteilen hat eine Begehung durch einen Biologen zu erfolgen. Hierauf aufbauend ist eine Artenschutzaussage zu treffen. Sofern bei Abbruch, Umbau oder Umnutzung vorhandener Gebäude/Gebäudeteile und gegebenenfalls Baumbzw. 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. Gehölzrodungen haben innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Rodungszeitpunkte zu erfolgen.
Es ist verboten vom 1. März bis zum 30. September u.a. Hecken und Gebüsche zu entfernen (s. § 39 Abs. 5 BNatSchG). Die Gehölzrodungen hat der Antragsteller in Abstimmung mit der Stadt Bocholt durchzuführen.

H2 - Denkmalschutz
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).

H3 - Ver- und Entsorgung
Bei sämtlichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen im öffentlichen Straßenraum besonders zu achten. Nötigenfalls ist die Maßnahme mit dem betroffenen Versorger abzusprechen.

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

H5 - wasserhöffiges Gebiet
Das Plangebiet befindet sich in einem wasserhöffigen Gebiet. Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis des Kreises Borken (Untere Wasserbehörde).

H6 - Kampfmittel
Vor Aufnahme sämtlicher Erdarbeiten 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.

H7 Bäume beidseitig der Siemensstraße (Allee)
Bei dem Baumbestand beidseitig der Siemensstraße (im öffentlichen Straßenraum der Siemensstraße) handelt es sich um eine Allee im Sinne des § 29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Verbindung mit § 41 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG). Die Beseitigung von Alleen, sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Bei Fällungen ist eine naturschutzrechtliche Befreiung im Sinne des § 67 BNatSchG in Verbindung mit § 75 LNatSchG erforderlich. Zur Sachverhaltsklärung ist eine Abstimmung mit dem Kreis Borken erforderlich.

Rechtsgrundlagen:

-Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung
-Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW vom 01.März 2000 GV. NW.S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung
-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

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) des Ursprungsplanes.
Der Ursprungsplan ist seit dem 12.05.1997 rechtsverbindlich.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenumlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.08.2015
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt,

Dipl. Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 08.03.2016 in Kenntnis der Begründung die Einleitung eines Änderungsverfahren zum Bebauungsplanes SW 1 (2.Änderungsplan) für den Bereich östlich der Siemensstraße (einschließlich eines Teilbereichs der Siemensstraße), westlich der Ackerstraße und in einem ca. 40 bis 60 m breiten Streifen nördlich der Alfred-Flender-Straße (einschließlich eines Teilbereichs der Alfred-Flender-Straße) im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungsplan der Innenentwicklung - zur Arrondierung des vorhandenen Mischgebietes und zur Neuordnung der Erschließung der vorhandenen Baurechte im Blockinnenbereich - einzuleiten.

Bocholt, den 09.03.2016
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.04.2016 in der Zeit vom 28.04.2016 bis einschließlich 30.05.2016.

Bocholt, den 31.05.2016
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Änderungsentwurf zum Bebauunsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.05.2017 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26.05.2017 bis einschl. 26.06.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 27.06.2017

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Baugesetzbuch von der Stadtverordnetenversammlung am 20.12.2017 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 21.12.2017
Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 07.03.2018 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 07.03.2018 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 08.03.2018
Der Bürgermeister
i.V.
Dipl. Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Gemarkung: Bocholt, Flur: 58
Stand der Kastergrundlage vom 03.03.2017



Stadt Bocholt

Bebauungsplan SW 1
vom 01.03.1971

3. Änderungsplan
(Alfred-Flender-Straße/ Siemensstraße)

GB -301- Stadtplanung, vA/Sp