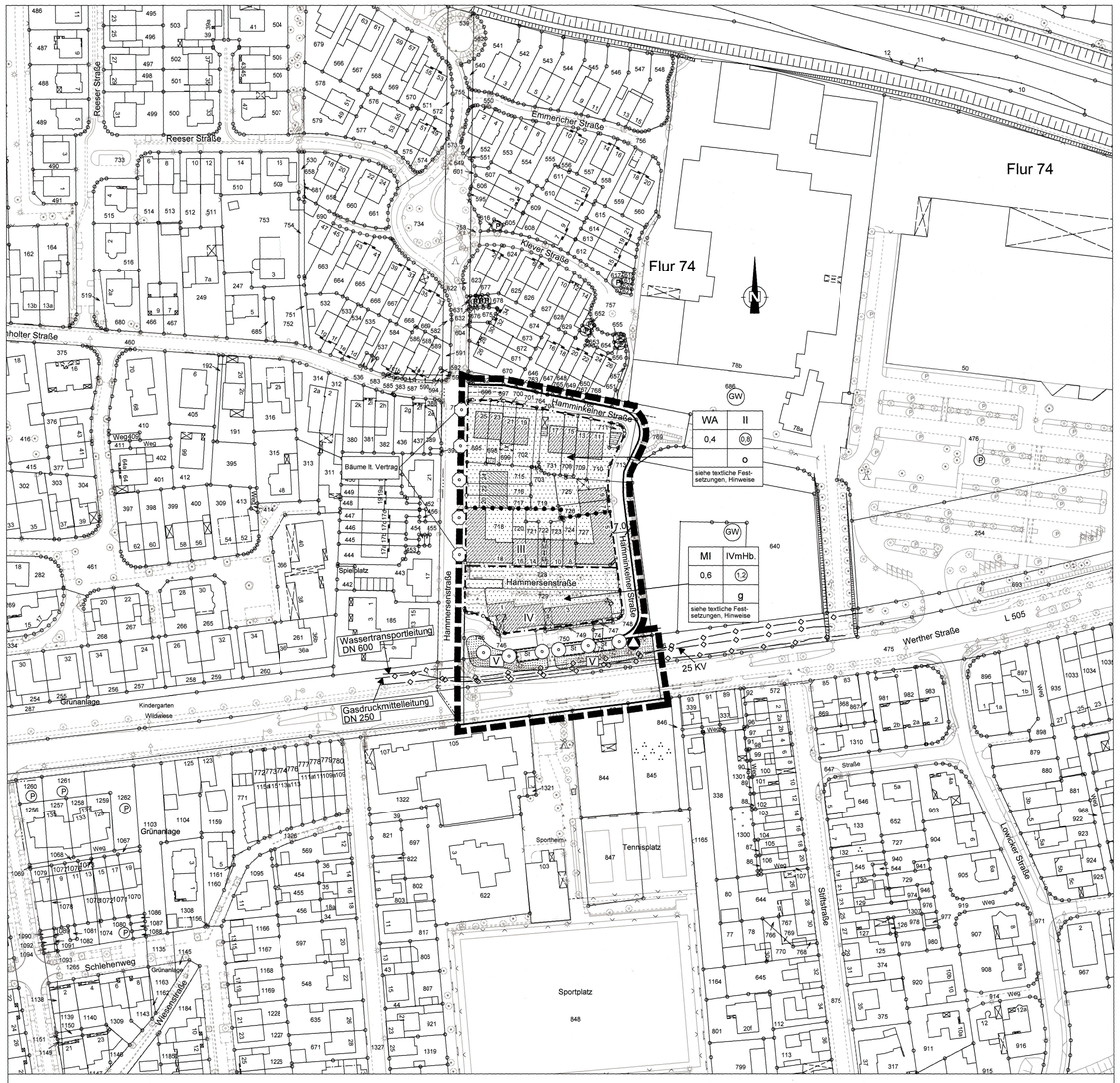


Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- überbaubare Fläche
- WA Allgemeine Wohngebiete
- MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- IVmHb zulässige Geschoßzahl mit Höhenbeschränkung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o offene Bauweise
- g geschlossene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- V Verkehrsgrün

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

- unterirdisch (Bezeichnung im Plan)

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Einrichtungen gegen Klimawandel

- Abfall (Containerstandort)

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Anpflanzen: Bäume
- Baum laut Vertrag

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

- GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze

Gebäudebestand

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Zeichen

- 5.0 Bemaßung in Meter

Maßstab 1 : 1000

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes SW 39/4

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

F 1. Einzelhandel
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig.

Unzulässig sind:
a) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
b) Baby-, Kinderartikel
c) Uhren, Schmuck
d) Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte), Computer, Computerbedarf und - zubehör, Telekommunikationsgeräte
e) Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Papier, Schreibwaren, Bürobedarf und - organisation
f) Fotobedarf, Optik, Akustik
g) Erotikartikel, Waffen
h) Kunst, Antiquitäten
i) Bastelartikel, Kunstgewerbe
j) Musikinstrumente und Zubehör
k) Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Geschenkartikel, Haushaltswaren
l) Teppiche (ohne Teppichboden)
m) Spielwaren, Sportartikel
n) Campingartikel
o) Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren
p) Drogerieartikel, Kosmetik, Hygieneartikel, Putz- und Reinigungsmittel, Apotheken, medizinische und orthopädische Erzeugnisse
q) Schnittblumen
r) Lebendtiere, Tierfutter, Zoobedarf

F 2. Ausschluss von Vergnügungsstätten / Bordelle
Im Mischgebiet sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Bau. NVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken und Wettbüros) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) nicht zulässig.

F 3. Garagen und Carports (§§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mind. 5,0 m betragen. Garagen und Carports haben zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen seitl. Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Die Fläche ist entsprechend einzugrünen. Carports sind seitl. offen zu halten.

F 4. Regenwasserbeseitigung (§ 51 a LWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB)
Das Regenwasser der Baugrundstücke ist über den Regenwasserkanal in die Bocholter Aa einzuleiten.

F 5. Schallschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Mischgebiet sind die Fenster von Wohn- und Essräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmern so anzuordnen, dass sie auf der, der Werther Straße abgewandten Nordseite liegen. Sind die Fenster nach Satz 1 nachgewiesen, können darüber hinaus zusätzliche Fenster, die diese Bedingung nicht erfüllen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie an der Südseite des Gebäudes der Schallschutzklasse III (Schalldämmung 35-39 dB) und an der Ost- und Westseite der Schallschutzklasse II (Schalldämmung 30-34 dB) entsprechen.

Sind die Maßnahmen nach Abs. 1 unter den genannten Bedingungen undurchführbar, ist für Schlaf- und Kinderzimmer zusätzlich zu den Schallschutzfenstern (Abs. 1 Satz 2) eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung mit jeweils gleicher Dämmwirkung einzubauen. Fenster von Wohn- und Essräumen wären dann ausnahmsweise ohne schallgedämmte Lüftungseinrichtung zulässig.

Im Allgemeinen Wohngebiet ist die Regelung der Absätze 1 und 2 analog anzuwenden, nur müssen Fenster an der Südseite, an der Westfassade der Gebäude an der Hammersenstraße sowie an der Ostseite der Gebäude zur Hamminkelner Straße mind. der Schallschutzklasse II (Schalldämmung 30-34 dB) entsprechen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW) i.V. mit § 9 Abs. 4 (BauGB)
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

F 6. Materialien und Farbgebung
Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser sind jeweils gestalterisch und im Farbton aufeinander abzustimmen. Garagen sind in der Farbgebung und im Material auf den zugehörigen Wohnhäusern abzustimmen und einheitlich auszuführen.

F 7. Einfriedungen
Als Einfriedungen zur Straße sind nur Zaunanlagen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m bzw. standortgerechte Hecken zulässig.

III. Hinweise
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

H 1. Bodeneinbau
Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten ist mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

H 2: Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

H 3. Artenschutzhinweis
Sofern bei den 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 sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H 4: Wasserschutzgebiet
Der Bebauungsplan liegt im Wasserschutzgebiet III B Bocholt - Liedern. Die Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

H 5. Bodendenkmalpflege
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 6. Städtebaulicher Vertrag
Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen ein städtebaulicher Vertrag sowie ein Erschließungsvertrag.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.12.2011
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 11.12.2012
Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau nahm gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 13.06.2006 die erforderliche Teilung des Bebauungsplanes SW 39/2 und die Einleitung des Verfahrens für den Bebauungsplan SW 39/4 im Bereich der Bebauung Klever Straße im Norden, der Hamminkelner Straße im Osten, der Werther Straße im Süden und der Hammersenstraße im Westen zur Kenntnis.

Bocholt, 11.12.2012
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.09.2006 in der Zeit vom 02.10.2006 bis einschließlich 02.11.2006 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 11.12.2012
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.02.2007 in der Zeit vom 02.03.2007 bis einschließlich 02.04.2007 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 20.12.2012
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 16.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung. Aus formalrechtlichen Gründen wurde die Satzung nicht ortsüblich bekannt gemacht und damit nicht rechtsverbindlich.

Bocholt, 20.12.2012
Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Entwurf zur Aufstellung zum Bebauungsplan nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung erneut vom 14.06.2012 in der Zeit vom 25.06.2012 bis einschließlich 25.07.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum zweiten Mal öffentlich ausgelegen. Parallel fand die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 20.12.2012
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 19.12.2012 in Abänderung des Beschlusses vom 16.05.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 20.12.2012
Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 02.01.2013 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab dem 02.01.2013 rechtsverbindlich.

Bocholt, 04.01.2013
Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

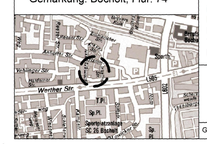
- Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 2414 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund der 4. Änderungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), unter Berücksichtigung der Änderungen durch Art. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. 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 vom 1. März 2000 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 256 - Landesbauordnung - BauO NRW)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 58 - PlanzV)
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NW. S. 270 - GO NRW)

Stadt Bocholt

Bebauungsplan SW 39/4

(Hamminkelner Straße)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 74



im Bereich zwischen der Bebauung Klever Straße im Norden, der Hamminkelner Straße im Osten, der Werther Straße im Süden und der Hammersenstraße im Westen

GB Stadtplanung, De/ Na | Az. 5030-17-31