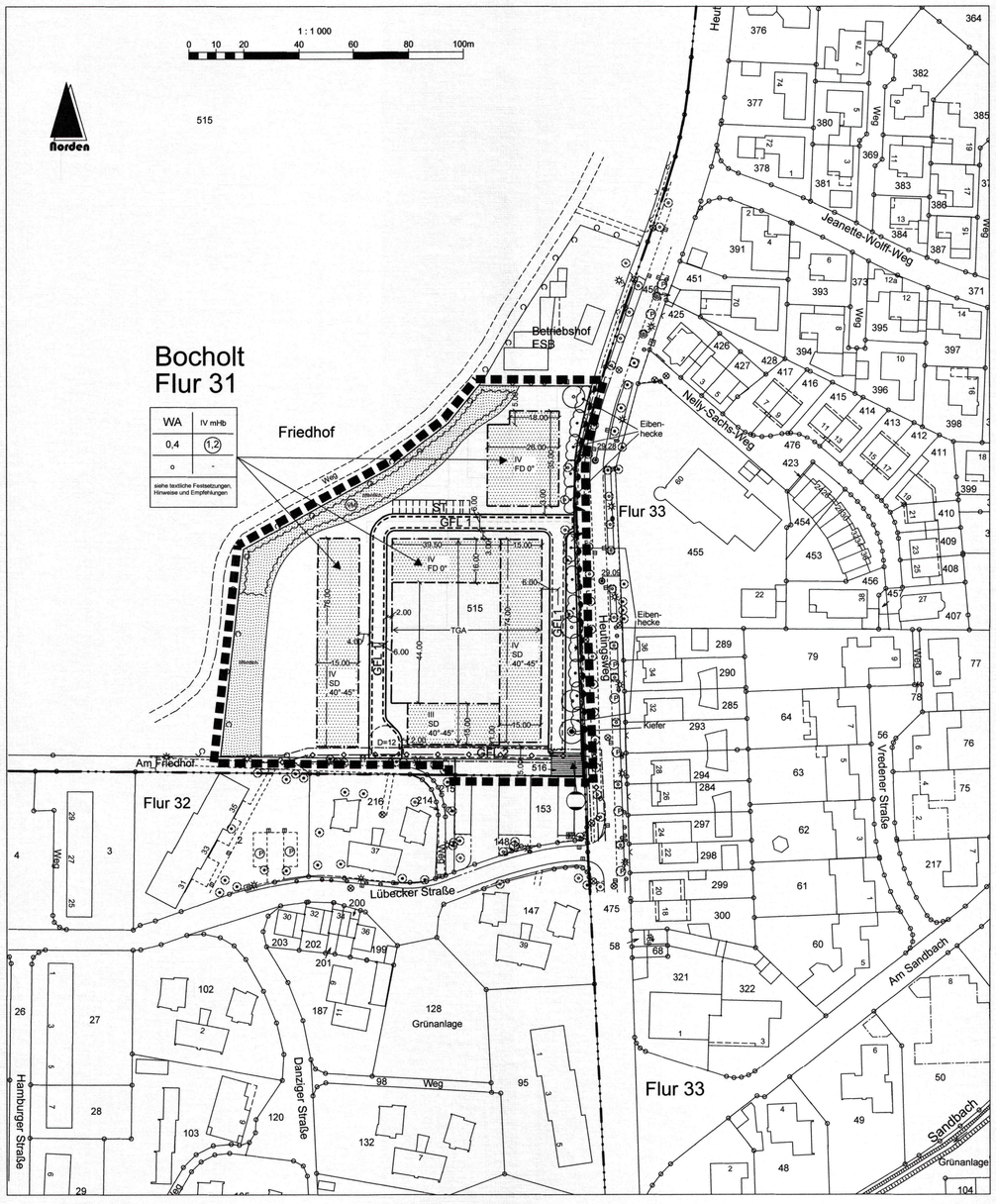
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan NO 35

für das Gebiet östlich und südlich des städtischen Friedhofs, westlich des Heutingsweges und nördlich der Siedlung Lübecker Straße im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Maßstab 1 : 1000

Bebauungsplan NO 35

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- Wohnbaufläche

Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 1,2 — Geschossflächenzahl
- IV — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- mHB — mit Höhenbeschränkung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

Grünflächen
- Grünflächen(öffentlich)
- Grünflächen mit Umgrenzung der Fläche für die Wasserwirtschaft: hier Versickerungsmulde
- Versickerungsmulde

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Erhalt: Bäume
- Erhalt: Sträucher
- Anpflanzen: Bäume

Zeichen
- 10.00 — Bemassung in Meter
- 29.09 — Bezugshöhenpunkt in Metern über NN Oberkante Straße

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- Versorgungsleitung, unterirdisch mit Schutzzone

sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- TGA — Tiefgarage
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger und Versorgungsträger
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St — Stellplätze

örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 der Landesbauordnung für das Bundesland Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)
- 45° bzw 0° — Dachneigung in Grad (DNG)
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach

GB -301-Stadtplanung Ko / Na

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan NO 35 der Stadt Bocholt

1) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO):
(gelten für das gesamte Plangebiet soweit nicht anders festgesetzt)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Einzelhandel (§ 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB)
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 44 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Das Niederschlagswasser der Bauflächen und Wegeflächen ist im Plangebiet auf den Grundstücksflächen und in Teilbereichen der öffentlichen Grünfläche zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist nur in Form von Mulden zulässig. Die Mindesthöhe der Sohle der Versickerungsmulden von 28,80 m über NN ist einzuhalten. Maßgebliche Bezugspunkte sind die Höhenangaben der Kanaldeckelhöhen im Heutingsweg.
Hinweis: Bei Antragstellung der Versickerungsanlagen ist eine Überprüfung des mittleren höchsten Grundwasserstandes durchzuführen und ggf. die Planung anzupassen.
Hinweis: Die Mulde ist nach dem Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung zu bemessen. (Abwassertechnische Vereinigung, Theodor-Heuss-Allee, 53773 Hennef)
Für einen Notüberlauf der Regenwasserversickerungsanlagen in den verrohrten Heutingsgraben muss ein wasserrechtlicher Antrag bei der unteren Wasserbehörde beim Kreis Borken gestellt werden.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 1
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten für die Anlieger, Ver- und Entsorgungsträger, die Rettungsdienste sowie die Allgemeinheit. Notwendige Baulasten sind ins Baulastenverzeichnis der Stadt Bocholt einzutragen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL 2
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten für die Ver- und Entsorgungsträger sowie Rettungsdienste. Notwendige Baulasten sind ins Baulastenverzeichnis der Stadt Bocholt einzutragen.

Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Ziffer 1 BauGB) *(siehe Zuordnung im Plan)*
Bei einer Festsetzung von drei Vollgeschossen mit geneigten Dächern ist das dritte Vollgeschoss nur im geneigten Dach zulässig. Bei einer Festsetzung von vier Vollgeschossen mit geneigten Dächern ist das vierte Vollgeschoss nur im geneigten Dach zulässig.
Bei einer Festsetzung mit Flachdach über dem vierten Geschoss sind darüber hinaus Staffelgeschosse ausgeschlossen. Dachaufbauten für die technische Gebäudeausrüstung, Treppenhäuser, Aufzüge und Dachterrassen sind über dem vierten Geschoss zulässig.

Grundflächenzahl
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen, die lediglich das Grundstück unterbauen, die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass auf den Tiefgaragen zu 35 % eine Begrünung und Bepflanzung erfolgt. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird hierbei zur Tiefgaragenfläche gerechnet. Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO in Verb. mit Satz 3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl lediglich bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dabei dürfen die Flächen dieser Anlagen, die aus Ökopflaster, Rasenfugen- oder Rasengittersteinen erstellt werden, zu 50 % reduziert werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

Geschosswohnungsbau (§ 9 Abs. 1 Ziffer 7 BauGB)
Im Plangebiet müssen bei der Errichtung von Gebäuden auf mindestens 50 Prozent Bruttogeschossfläche Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten.

2) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) i.d.F. vom 01.03.2000 (GV. NW. S 256) i.V.m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB):
(gelten für das gesamte Plangebiet)

Materialien und Farbgebung
Bei zusammengehörigen Baukörpern sind für Fassaden und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zulässig.

Dachgauben
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge in Summe nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betroffenen Dachseite beträgt. Dachgauben bzw. Dachaufbauten mit Fensteröffnungen sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

3) Hinweise:
(gelten für das gesamte Plangebiet)

Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 - 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Kampfmittel
Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben werden.

Ver- und Entsorgung
Die **Müllentsorgung** wird vom Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) durchgeführt. Sämtliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang nach § 4, Absatz 1 und 2 der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Bocholt und sind somit dem ESB zu überlassen.

Löschwasserversorgung
Die **Löschwasserversorgung** wird durch das Wasserversorgungsnetz der Bocholter Energie- und Wasserversorgung GmbH (BEW) sichergestellt. Die erforderliche Löschwassermenge von 48 m³/h entsprechend dem DVGW-Arbeitsblatt W 405 kann gewährleistet werden. Die Löschwasserentnahme hat gleichmäßig aus dem umliegenden Wassernetz (Unterflurhydranten, Abstand 120 m) zu erfolgen.

Versorgungsleitungen
Bei sämtlichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist auf die bestehende Gasleitung der BEW zu achten. Zur bedarfsgerechten Versorgung des Plangebietes ist die BEW bezüglich der Standorte für technische Versorgungsanlagen zu beteiligen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist 5 Monate vor Baubeginn bei der Erschließungsplanung zu beteiligen.

Artenschutzhinweis (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Vor der Fällung von Gehölzen bzw. vor dem Abbruch von Gebäuden oder deren Umnutzung ist der Artenschutz erneut zu prüfen. Hierzu hat eine Kontrolle von potentiellen Quartieren bzw. Niststätten von planungsrelevanten Arten durch einen Biologen zu erfolgen. Sofern bei den Abbruch- 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. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

Abstandsgrünpflanzung
Um die Abstandsgrünpflanzung zum Friedhof zu garantieren, ist es erforderlich im Bereich der Grünanlage auch innerhalb der Retentionsmulden Gehölze zu pflanzen.

Erhalt von Bäumen
Sollte sich bei der Planung der Freianlagen herausstellen, dass Bäume, die nach § 9 (1) Nr. 25 b Baugesetzbuch (Erhalt von Bäumen) festgesetzt sind, gefällt werden müssen, ist eine Nachpflanzung von standortgerechten Bäumen erforderlich. Bei dem festgesetzten Baum (Kiefer am Heutingsweg) ist der Kronenbereich von sämtlichen Baumaßnahmen, Lagerung von Baustoffen etc. freizuhalten.

Grundwasserentnahme
Die Grundwasserentnahme bedarf gem. §§ 8 und 9 WHG grundsätzlich der Genehmigung der unteren Wasserbehörde des Kreises Borken.

4) Landschaftspflegerische und grünordnerische Planungsempfehlungen
(gelten für das gesamte Plangebiet)

E 1 Zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt und auf die kleinklimatischen Verhältnisse sollten Zufahrten und Stellplatzflächen auf den privaten Baugrundstücken sowie öffentliche Stellplatzflächen und Rad- und Fußwege im Baugebiet aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen hergestellt werden, wie z.B. wassergebundene Decke, breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

E 2 Bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen sollen vorrangig standortgerechte und einheimische Laubgehölze verwendet werden. Fassaden und flache bis flach geneigte Dächer (insbesondere von Garagen und Carports) sollen soweit als möglich unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen begrünt werden (Rankpflanzen und extensive Dachbegrünung).

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 21.03.2016
Verwendete Unterlagen
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen:
Bocholt, den 20.03.2016

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, den 21.03.2016

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 29.06.2016 in Kenntnis der Begründung die Einleitung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan NO 35 für den Bereich östlich und südlich des städtischen Friedhofs, westlich des Heutingsweges und nördlich der Siedlung Lübecker Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungsplan der Innenentwicklung- mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur Schaffung eines allgemeinen Wohngebietes.
Bocholt, den 30.06.2016

Vennorst
Vorsitzender

Brandenburg
Schriftführerin

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.12.2016 in der Zeit vom 12.12.2016 bis einschließlich 12.01.2017. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 13.01.2017

Der Bürgermeister
I.A.
Sieverding
städtischer Verwaltungsrat

Der Entwurf zum Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 06.092017 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.09.2017 bis einschl. 17.10.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 18.10.2017

Der Bürgermeister
I.A.
Sieverding
städtischer Verwaltungsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs.4 der Bauordnung für das Bundesland Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) von der Stadtverordnetenversammlung am 06.11.2017 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 07.11.2017

Peter Nebelo
Bürgermeister

Mecking
Schriftführer

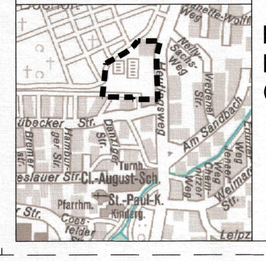
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 22.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
Der Bebauungsplan ist daher ab dem **22.03.2018** rechtsverbindlich.

Bocholt, den 23.03.2018

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

Gemarkung: Bocholt

Flur: 31



Stadt Bocholt

Bebauungsplan NO 35
(Heutingsweg)