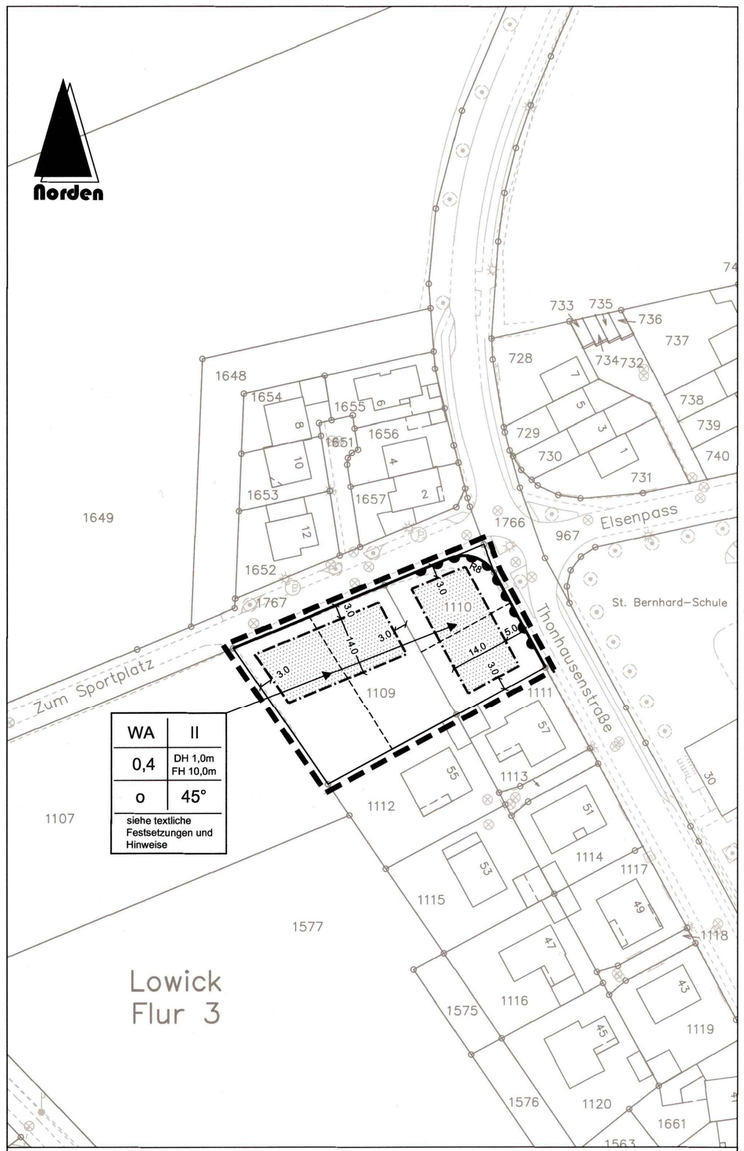
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan 7-N2

16. Änderungsplan (Zum Sportplatz - Thonhausenstraße)

im Bereich südlich der Straße Zum Sportplatz, westlich der Thonhausenstraße und nördlich der Grundstücke Thonhausenstraße Hausnummern 55 und 57 im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB



Bebauungsplan 7-N2
16. Änderungsplan

Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung
- WA allgemeines Wohngebiet
- überbaubare Fläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung
- II II Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- DH Drempelhöhe in Meter
- FH Firsthöhe in Meter

sonstige Planzeichen
- Änderungsbereich
- 5.0 Bemaßung in Metern
- 45° Dachneigung nach BauO NRW

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Maßstab 1:1000

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 7-N2, 16. Änderungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(für den gesamten Änderungsbereich)

F1. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung)
Die max. zulässige **Firsthöhe FH** bezieht sich auf Oberkante Straße (Gehweg) an der Hauszufahrt bzw. bei Doppelhäusern ist die Straßenoberkante (Gehweg) an den Eckpunkten der Grundstücke zwischen den Doppelhaushälften bestimmend.

Die max. zulässige **Drempelhöhe DH** bezieht sich auf Oberkante Rohdecke Fußboden Dachgeschoss bis Unterkante Fußpfette. Bei untergeordneten Bauteilen bzw. differenzierten Grundrissen darf die Drempelhöhe auf max. 1/3 der Traufflänge abweichen.

Das zweite Geschoss ist nur als Geschoss mit geneigten Dachflächen zulässig.

F2. Wintergärten und Terrassenüberdachungen (§ 31 Abs. 1 BauGB)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen als untergeordnete transparente bauliche Anlagen (außer Gebäudeabschlusswände) mit einer Traufhöhe von max. 3,0 m über OK Fertigfußboden EG bis max. 4,0 m Tiefe zulässig. Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Der First der Pultdächer ist an der gartenseitigen Hauswand anzuordnen.

F3. Einzelhandelsausschluss
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung (BauO NRW 2018) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 des BauGB
(für den gesamten Änderungsbereich)

F4. Dachgauben
Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betroffenen Dachseite beträgt, und wenn sie nicht ins obere Drittel der Dachfläche reichen.

III. Hinweise
(für den gesamten Änderungsbereich)

H1. Kampfmittel
Vor Aufnahme sämtlicher Erdarbeiten ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg abgesucht und über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben werden.

H2. Wasserschutzgebiet
Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Bocholt-Liedern. Die Wasserschutzgebietsverordnung Liedern vom 04.05.1998 ist zu beachten. Das Abteufen von Bohrungen für Erdwärmesonden ist nicht zulässig.

H3. Wasserhöfiges Gebiet
Wegen grundwasserführender Schichten ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten stark eingeschränkt und grundsätzlich vom Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, zu genehmigen.

H4. Potentielles Überschwemmungsgebiet
Gemäß den Hochwassergefahrenkarten (Blatt 3/18) ‚HQ 100' und ‚HQextrem' für das Bocholter Aa-System vom September 2013 der Bezirksregierung Münster können Teilbereiche des Bebauungsplangebietes überflutet werden. Beim ‚HQ 100' werden die Flächen nur überflutet, wenn die Schutzeinrichtungen, z. B. Deiche versagen.

H5. Regenentwässerung (§ 44 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) NRW)
Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist über den vorhandenen Regenwasserkanal in den Erschließungsstraßen Thonhausenstraße bzw. der Straße Zum Sportplatz einzuleiten.

H6. Bodendenkmalpflege
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 Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen oder deren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

H7. Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))
Bei Abbruch, Umbau oder Umnutzung vorhandener Gebäude/Gebäudeteile und gegebenenfalls Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten ist im Vorfeld eine vertiefende Prüfung der entsprechenden Artengruppen auf ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG durchzuführen.

Falls 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.

H8. Brutvogelschutz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
Aus Gründen des Brutvogelschutzes sind Rodungstätigkeiten gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.02.2018
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten

Bocholt, den 07.03.2019

Der Bürgermeister
i.A.

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 04.07.2018 in Kenntnis der Begründung die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan 7-N2 im Bereich südlich der Straße Zum Sportplatz, westlich der Thonhausenstraße und nördlich der Grundstücke Thonhausenstraße Hausnummern 55 und 57 im beschleunigten Verfahren nach §13a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung - zur Optimierung der Bebaubarkeit der Grundstücke.

Bocholt, den 07.03.2019

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 23.08.2018 in der Zeit vom 03.09.2018 bis einschließlich 05.10.2018.

Bocholt, den 07.03.2019

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.12.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.12.2018 bis einschließlich 28.01.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 07.03.2019

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 der BauO NRW von der Stadtverordnetenversammlung am 13.03.2019 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 14.03.2019

Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 12.04.2019 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 12.04.2019 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 15.04.2019

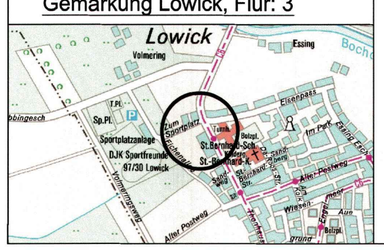
Der Bürgermeister
i.V.

Dipl.-Ing. Daniel Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV) (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Gemarkung Lowick, Flur: 3



Stadt Bocholt

Bebauungsplan 7-N2
16. Änderungsplan

GB -301- Stadtplanung, De/Sl, 14.02.2019, Az. 5098-18-31