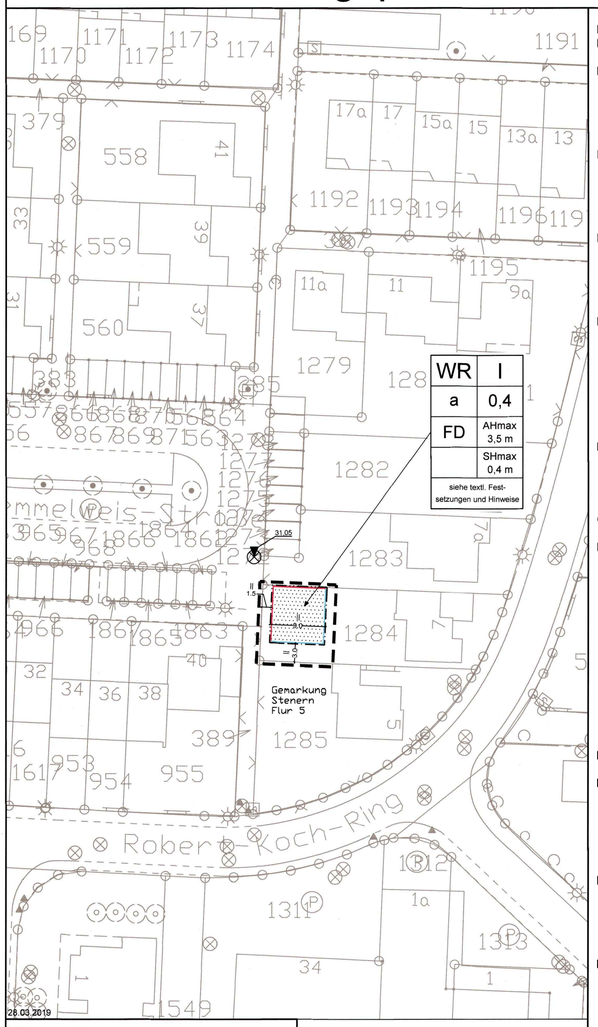
Stadt Bocholt

Bebauungsplan 10-2 — 10. Änderung

Änderung des Bebauungsplanes 10-2 für den Bereich des Grundstückes Robert-Koch-Ring 7 (Gemarkung Stenern, Flur 5, Flurstück 1284)

(beschleunigtes Verfahren - § 13a BauGB)



Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1962):

F1 **Reines Wohngebiet** (§ 3 BauNVO 1962)
Die gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleinere Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F2 **Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO 1962)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Der Baukörper ist so zu errichten, dass die nördliche Außenwand auf der Flurstücksgrenze zu platzieren ist. In den restlichen Bereichen sind die Abstandflächen nach der Landesbauordnung NRW einzuhalten.

F3 **Attikahöhe** (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung)
Die maximal zulässige Attikahöhe (AHmax) bezieht sich auf den in der Ignaz-Semmelweis-Straße befindlichen Kanaldeckel des öffentlichen Regenwasserkanals hinter dem Grundstück Robert-Koch-Ring 7a (siehe Eintrag Höhenkote Planzeichnung) bis zur Oberkante der Attika.

F4 **Sockelhöhe** (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung)
Die maximal zulässige Sockelhöhe (SHmax) bezieht sich auf den in der Ignaz-Semmelweis-Straße befindlichen Kanaldeckel des öffentlichen Regenwasserkanals hinter dem Grundstück Robert-Koch-Ring 7a (siehe Eintrag Höhenkote Planzeichnung) bis zur Oberkante des Fertigfußbodens, der sich nicht unterhalb und nicht mehr als 0,4 m oberhalb der Höhenkote des bezeichneten Kanaldeckels befinden darf. Split-Level-Geschosse sind von dieser Regelung ausgenommen, wenn der Eingangsbereich und mehr als 50 % des Geschosses maximal 0,4 m oberhalb der Bezugshöhe liegen.

F5 **Befestigte Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Oberflächen der befestigten Stellflächen, privaten Wege, Zugänge und -fahrten sind aus infiltrationsfähigem Material (z.B. wassergebundene Wegedecken, Rasengitter, Rasenverbundsteine, wasserdurchlässiges Ökopflaster) herzustellen.

Ökologische Festsetzung:

F6 **Dachbegrünung** (§ 3 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Dachflächen von Hauptgebäuden mit einem Flachdach sowie Garagen sind mit einem extensiven Gründach auszuführen. Die Dächer sind mit einer Vegetationstragschicht von 8 cm durch eine Moos-Sedum-Begrünung mit ca. 5 - 10 Arten zu begrünen und zu erhalten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen) zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.
Hinweis:
Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk "Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2008) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden, welche im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

Hinweise:

H1 **Artenschutz Fledermäuse**
Es ist nicht vollständig auszuschließen, dass das aufstehende Gartenhaus ein potentielles Quartier für Fledermäuse darstellt. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen hat vor Abriss des Gartenhauses eine Kontrolle der baulichen Anlage auf Fledermausbesatz durch einen Biologen zu erfolgen. Bei einem Auffinden von Fledermausvorkommen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H2 **Artenschutz Avifauna**
Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten (Brutvögel) ist die Baufeldräumung (Gehölzentfernung, Bodenarbeiten in offenen Bereichen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der im Gebiet ansässigen europäischen Vogelarten durchzuführen (außerhalb der Zeiten vom 01. März bis 30. September).

H3 **Kampfmittel**
Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht auszuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

H4 **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 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NW).

Es wird bescheinigt, das diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.12.2017
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarte und örtliche Aufnahmen
Bocholt, 23.05.2019
Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 19.09.2018 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes 10-2 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Bereich des Grundstückes Robert-Koch-Ring 7 (Gemarkung Stenern, Flur 5, Flurstück 1284) zur Schaffung einer zusätzlichen Baumöglichkeit.
Bocholt, 23.05.2019
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.11.2018 in der Zeit vom 28.11.2018 bis einschließlich 31.12.2018 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.
Bocholt, 23.05.2019
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.02.2019 in der Zeit vom 18.02.2019 bis einschließlich 22.03.2019 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, 23.05.2019
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 12.06.2019 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.
Bocholt, 13.06.2019
Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 01.08.2019 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 01.08.2019 rechtsverbindlich.

Bocholt, 02.08.2019
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 in ihrer Ursprungsfassung vom 26. Juni 1962 (BGBl. S. 429 - BauNVO 1962)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421 - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 58 - PlanzV)
- Gemeindeverordnung vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NW. S. 270 - GO NRW)

Es gilt die Baunutzungsverordnung des Ursprungsplanes (BauNVO 1962). Der Ursprungsplan 10-2 ist seit dem 02.06.1969 rechtsverbindlich.

Zeichenerklärung:

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
- WR — Reines Wohngebiet
- Überbaubare Fläche

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- AHmax 3,5 m — Attikahöhe als Höchstmaß (als Maß der baulichen Nutzung)
- SHmax 0,4 m — Sockelhöhe als Höchstmaß (als Maß der baulichen Nutzung)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
- a — Abweichende Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Parallel
- 5,0 — Bemaßung
- 24.11 — Höhenkote Kanaldeckel Regenwasserkanal

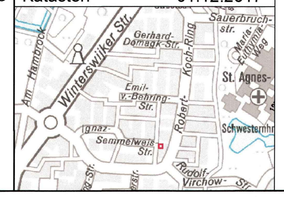
GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN
- FD — Flachdach

Maßstab = 1 : 500

GB - 301 - Stadtplanung / sch

NORD

Gemarkung:	Stenern
Flur:	5
Kataster:	01.12.2017



Stadt Bocholt

Bebauungsplan 10-2
10. Änderung