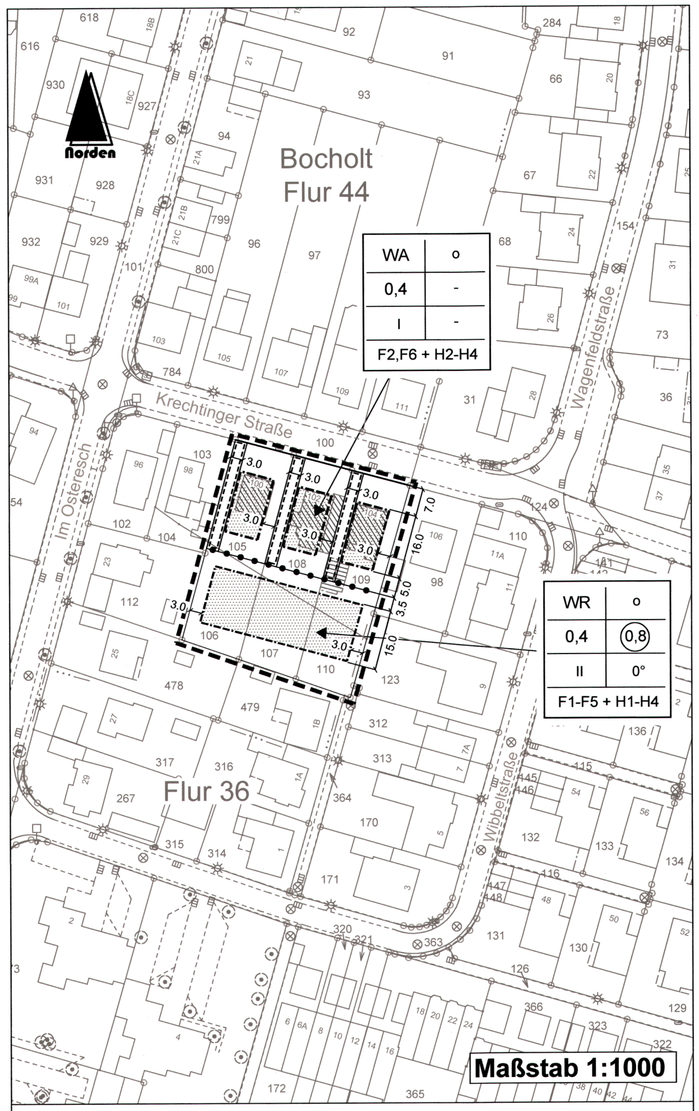
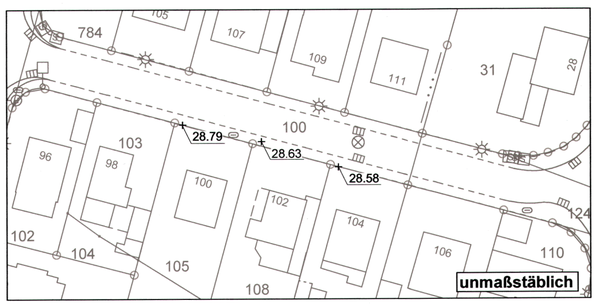


Höhenplan zu der Textlichen Festsetzung F1:



Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung
- WA Allgemeines Wohngebiet
- WR Reines Wohngebiet
- überbaubare Flächen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- o offene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung
- I I Vollgeschoss als Höchstmaß
- 0,4 Grundflächenzahl
- (0,8) Geschossflächenzahl

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Gebäudebestand
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

sonstige Planzeichen
- Grenze des Änderungsbereiches
- 5.0 Bemaßung in Metern
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 0° Dachneigung nach BauO NRW 2018
- 28.69 vorhandene Höhe Gehweg in Metern über NHN gemäß Höhenplan

Schnittkante

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan SO 13, 6. Änderungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(wenn nichts Anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für den gesamten Änderungsbereich)

F1. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung)
(siehe gekennzeichneten Bereich)
Die max. zulässige **Gebäudehöhe/Attikahöhe von 6,10 m** bezieht sich auf Oberkante Straße (Gehweg) vor der jeweiligen Grundstückszufahrt der Hinterlieger-Grundstücke.

F2. 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.

F3. Oberstes Geschoss (§ 9 Abs. 3 BauGB)
(siehe gekennzeichneten Bereich)
Das letzte zulässige Vollgeschoss ist jeweils oberste Nutzungsebene. Dachterrassen oberhalb des zweiten Geschosses sind nicht zulässig.

F4. Anlagen auf Flachdächern
(siehe gekennzeichneten Bereich)
Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren dürfen die Oberkante der Attika von Flachdächern um maximal 0,75 m überschreiten.

F5. Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(siehe gekennzeichneten Bereich)
Dachflächen von einem neu errichteten Hauptgebäude mit einem Flachdach (oberhalb der obersten Geschossebene) sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen 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) 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.

F6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
(siehe gekennzeichneten Bereich)
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Hinterlieger, die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie den Rettungsdienst.

II. Hinweise
(wenn nichts Anderes ausgesagt ist, gelten die Hinweise für den gesamten Änderungsbereich)

H1. Kampfmittel
(siehe gekennzeichneten Bereich)
Die Durchführung der beabsichtigten Baumaßnahme sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung bzw. über die Polizeihauptwache Bocholt zu verständigen. Die Anlage 1 der Technischen Verwaltungsvorschrift für die Kampfmittelbeseitigung (TVV KpfMiBesNRW) - Baugrundeingriffe auf Flächen mit Kampfmittelverdacht ohne konkrete Gefahr ist anzuwenden.

H2. Wasserhöfiges Gebiet
Wegen grundwasserführender Schichten ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten stark eingeschränkt und grundsätzlich vom Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, zu genehmigen.

H3. Regenentwässerung (§ 44 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) NRW)
Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Krechtinger Straße einzuleiten.

H4. 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 sowie dem LWL-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 Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

H5. Artenschutz
Für evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten ist die Sperrfrist vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, d.h. in diesem Zeitraum dürfen keine Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.11.2018
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten

Bocholt, 13.11.2019

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 07.03.2019 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes SO 13, 1. Änderungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im Bereich südlich der Krechtinger Straße, Flur 44, Flurstücke 105 bis 110, Hausnummern 100, 102 und 104.

Bocholt, 13.11.2019

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.05.2019 in der Zeit vom 03.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 13.11.2019

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.08.2019 in der Zeit vom 09.09.2019 bis einschließlich 11.10.2019 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, 13.11.2019

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 20.11.2019 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, 21.11.2019

Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 05.12.2019 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 05.12.2019 rechtsverbindlich.

Bocholt, 06.12.2019

Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

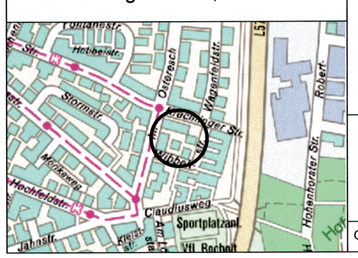
Rechtsgrundlagen:

- 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 03. August 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. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Stadt Bocholt

Bebauungsplan SO 13
6. Änderungsplan
(Krechtinger Straße)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 44



Änderung des Bebauungsplanes SO 13, 1. Änderungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Bereich südlich der Krechtinger Straße, Flur 44, Flurstücke 105 - 110, Hausnummern 100,102 und 104

GB Stadtplanung, De/Sl	16.10.2019	Az. 5016-19-31

Schnittkante