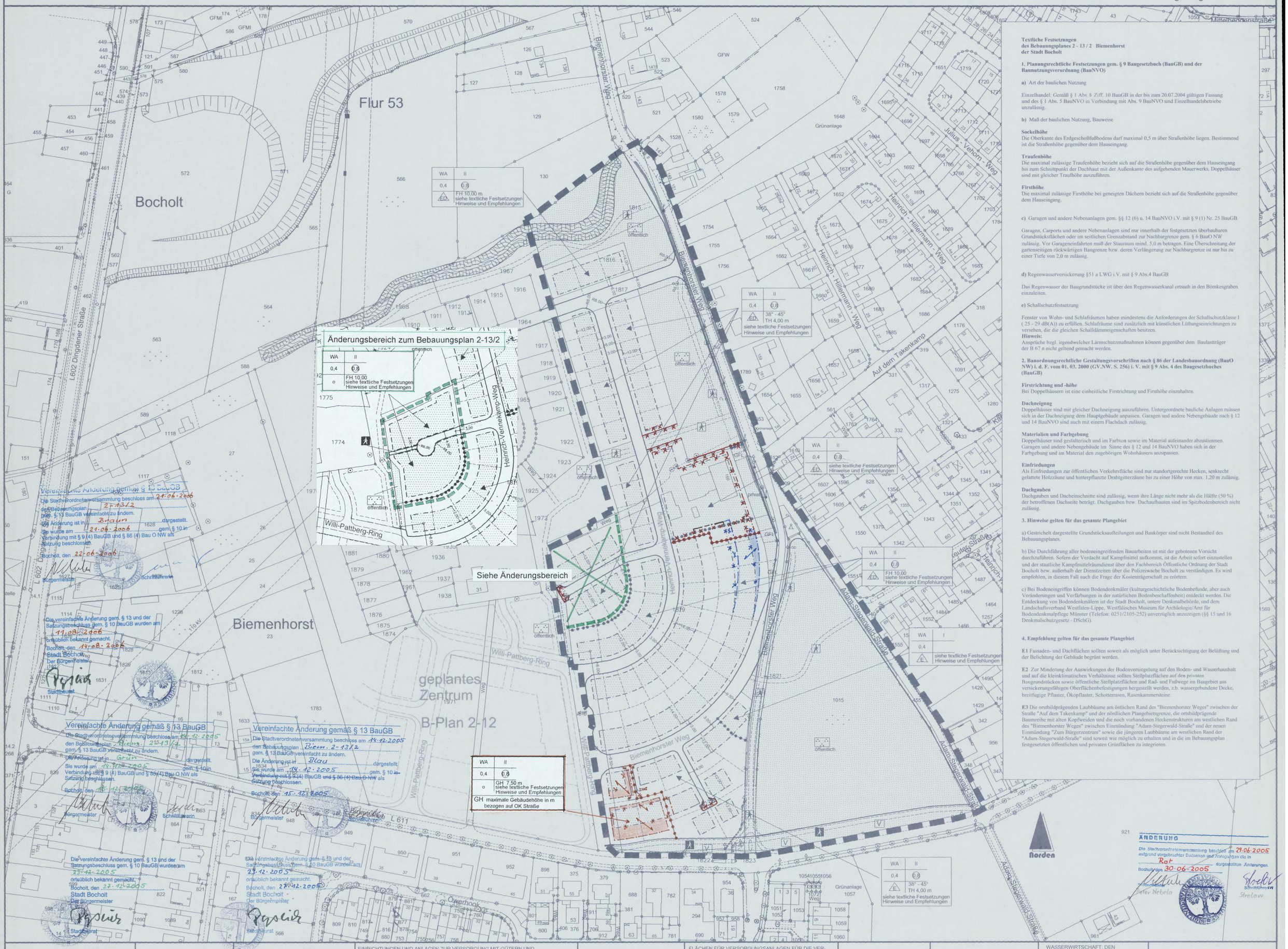
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 2 - 13/2

Biemenhorst

Für das Gebiet nördlich der "Birkenallee", westlich des "Biemenhorster Weges" und "Adam-Stegerwald-Straße", ca. 70 m südlich des Grundstückes Biemenhorster Weg Nr. 136 und östlich des Baugebietes "Zum Bürgerzentrum" , "Hermann-Dickstein-Weg" und des "Zentrums Biemenhorst" und "Willi-Pattberg-Ring"



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 2 - 13 / 2 Biemenhorst der Stadt Bocholt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

a) Art der baulichen Nutzung

Einzelhandel: Gemäß § 1 Abs. 5 Ziff. 10 BauGB in der bis zum 20.07.2004 gültigen Fassung und des § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Sockelhöhe
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,5 m über Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang.

Traufenhöhe
Die maximal zulässige Traufenhöhe bezieht sich auf die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Doppelhäuser sind mit gleicher Traufhöhe auszuführen.

Firsthöhe
Die maximal zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern bezieht sich auf die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang.

c) Garagen und andere Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) u. 14 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze gem. § 6 BauO NW zulässig. Vor Garageneinfahrten muß der Stauraum mind. 5,0 m betragen. Eine Überschreitung der gartenseitigen rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung zur Nachbargrenze ist nur bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

d) Regenwasserversickerung §51 a LWG i.V. mit § 9 Abs.4 BauGB

Das Regenwasser der Baugrundstücke ist über den Regenwasserkanal ortsnah in den Bömkesgraben einzuleiten.

e) Schallschutzfestsetzung

Fenster von Wohn- und Schlafräumen haben mindestens die Anforderungen der Schallschutzklasse I (25 - 29 dB(A)) zu erfüllen. Schlafräume sind zusätzlich mit künstlichen Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die gleichen Schalldämmeigenschaften besitzen.
Hinweis:
Ansprüche bzgl. irgendwelcher Lärmschutzmaßnahmen können gegenüber dem Baulastträger der B 67 n nicht geltend gemacht werden.

2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. vom 01. 03. 2000 (GV.NW. S. 256) i. V. mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

Firstrichtung und -höhe
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung und Firsthöhe einzuhalten.

Dachneigung
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen sich in der Dachneigung dem Hauptgebäude anpassen. Garagen und andere Nebengebäude nach § 12 und 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

Materialien und Farbgebung
Doppelhäuser sind gestalterisch und im Farbton sowie im Material aufeinander abzustimmen. Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 12 und 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und im Material den zugehörigen Wohnhäusern anzupassen.

Einfriedungen
Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur standortgerechte Hecken, senkrecht gelattete Holzzäune und hinterpflanzte Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig.

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

3. Hinweise gelten für das gesamte Plangebiet

a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen. Es wird empfohlen, in diesem Fall auch die Frage der Kostenträgerschaft zu erörtern.

c) Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenbefunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt, untere Denkmalbehörde, und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster (Telefon: 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz - DSchG).

4. Empfehlung gelten für das gesamte Plangebiet

E.1 Fassaden- und Dachflächen sollten soweit als möglich unter Berücksichtigung der Belüftung und der Belichtung der Gebäude begrünt werden.

E.2 Zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt und auf die kleinklimatischen Verhältnisse sollten Stellplatzflächen auf den privaten Baugrundstücken sowie öffentliche Stellplatzflächen und Rad- und Fußwege im Baugebiet aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen hergestellt werden, z.b. wassergebundene Decke, breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

E.3 Die ortsbildprägenden Laubbäume am östlichen Rand des "Biemenhorster Weges" zwischen der Straße "Auf dem Takenkamp" und der nördlichen Plangebietsgrenze, die ortsbildprägende Baumreihe mit alten Kopfweiden und die noch vorhandenen Heckenstrukturen am westlichen Rand des "Biemenhorster Weges" zwischen Einmündung "Adam-Stegerwald-Straße" und der neuen Einmündung "Zum Bürgerzentrum" sowie die jüngeren Laubbäume am westlichen Rand der "Adam-Stegerwald-Straße" sind soweit wie möglich zu erhalten und in die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen zu integrieren.

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 21.06.2006
den Bebauungsplan 2-13/2
gem. § 13 BauGB vereinfacht zu ändern.
Die Änderung ist in Braun dargestellt.
Sie wurde am 21.06.2006 gem. § 10 in
Verbindung mit § 9 (4) BauGB und § 86 (4) Bau O NW als
Satzung beschlossen.
Bocholt, den 22.06.2006
Bürgermeister Schriftführerin

Die vereinfachte Änderung gem. § 13 und der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurden am 11.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht.
Bocholt, den 11.08.2006
Stadt Bocholt
Der Bürgermeister
Stadtbaurat

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 14.12.2005
den Bebauungsplan Biem. 2-13/2
gem. § 13 BauGB vereinfacht zu ändern.
Die Änderung ist in Blau dargestellt.
Sie wurde am 14.12.2005 gem. § 10 in
Verbindung mit § 9 (4) BauGB und § 86 (4) Bau O NW als
Satzung beschlossen.
Bocholt, den 15.12.2005
Bürgermeister Schriftführerin

Die vereinfachte Änderung gem. § 13 und der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurden am 22.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht.
Bocholt, den 22.12.2005
Stadt Bocholt
Der Bürgermeister
Stadtbaurat

ÄNDERUNG
Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 29.06.2005
aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen die in
Rot dargestellten Änderungen.
Bocholt, den 30.06.2005
Bürgermeister Schriftführerin
Peter Nebelo Strelow

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	HAUPTABWASSERLEITUNGEN	GRÜNFLÄCHEN	WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
WS Kleinsiedlungsgebiete WR Reine Wohngebiete WA Allgemeine Wohngebiete WB Besondere Wohngebiete MD Dorfgebiete MI Mischgebiete MK Kerngebiete GE Gewerbegebiete GI Industriegebiete SO WOCH Sondergebiete, die der Erholung dienen SO KUNR Sonstige Sondergebiete	0,8 Geschoßflächenzahl BMZ 3,0 Baumassenzahl 0,4 Grundflächenzahl III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze TH Traufhöhe in m FH Firsthöhe in m SH Sockelhöhe in m DH Drempelhöhe in m	o offene Bauweise E nur Einzelhäuser zulässig D nur Doppelhäuser zulässig H nur Hausgruppen zulässig ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig g geschlossene Bauweise Baulinie Baugrenze	Flächen für den Gemeinbedarf öffentliche Verwaltungen Schule Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen Post Schutzbauwerk F Feuerwehr	Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70m über Fahrbahnoberkante freizuhalten P öffentliche Parkfläche Fuß- und Radweg V Verkehrsberuhigter Bereich Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung V Verkehrsgrün Einfahrt	Elektrizität Gas Fernwärme Abwasser Wasser Abfall Ablagerung Flächen für Versorgungsanlagen	oberirdisch unterirdisch	Grünflächen Parkanlage Dauer-Kleingärten Sportplatz Spielplatz Fuß- und Radweg Zeltplatz Badeplatz Freibad Friedhof	Wasserflächen R Hochwasser-Rückhaltebecken Ü Überschwemmungsgebiet Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORTSWIRTSCHAFT	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMAßNAHMEN	SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM § 9 (4) BAUGB I.M. § 86 (4) BAUO NW	GEBÄUDEBESTAND	ZEICHEN
Flächen für Aufschüttungen Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	Flächen für Landwirtschaft Flächen für Forstwirtschaft E Erholungswald	Anpflanzen z.B. Bäume, Sträucher Erhalten z.B. Bäume, Sträucher Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts N Naturschutzgebiet L Landschaftsschutzgebiet LB Geschützter Landschaftsbestandteil ND Naturdenkmal	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen St Stellplätze GSt Gemeinschaftsstellplätze Ga Garagen GGa Gemeinschaftsgaragen Hotel Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL zu belastende Flächen GFL für Anlieger Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Firstrichtung des Hauptbaukörpers 15° Dachneigung in Grad	vorhandene Wohngebäude Wirtschaftsgebäude öffentliche Gebäude I.II.III Geschoßzahl 17 Hausnummer	eingemessener Baum Wegeführung, Teilungsvorschläge, Böschungen, usw. Kanaldeckel 14.00 NN Höhe in m über NN Hydrant Straßenleuchte Vermassung

BEBAUUNGSPLAN 2 - 13 / 2

M.: 1:1000

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 22.07.05 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 22.07.05 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 25.07.2005 Der Bürgermeister Stadtbaurat

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 12.04.2005
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 06.07.2005
Städt. Obervermessungsrat

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bis zum 20.7.2004 gültigen Fassung und den Übereitungsbestimmungen des Baugesetzbuches vom 23.9.2004 (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, im Februar 2005
Der Bürgermeister i.V. Dipl.-Ing. Paßlick Stadtbaurat
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung gez. Dipl.-Ing. Andrea Döring Stadt. Baurätin
-301- Ko

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 04.12.2001 eingeleitet.
Bocholt, den 05.12.2001
Hübers-Kemink Vorsitzender Tangerding Schriftführer

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 22.02.2005 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Bocholt, den 23.02.2005
Hübers-Kemink Vorsitzender Tangerding Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2005 bis einschließlich 11.04.2005 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 12.04.2005 Der Bürgermeister I.A. Sieverding Stadtamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB als Satzung von der Stadtverordnetenversammlung am 29.06.2005 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 30.06.2005
Peter Nebelo Bürgermeister Birgit Strelow Schriftführerin