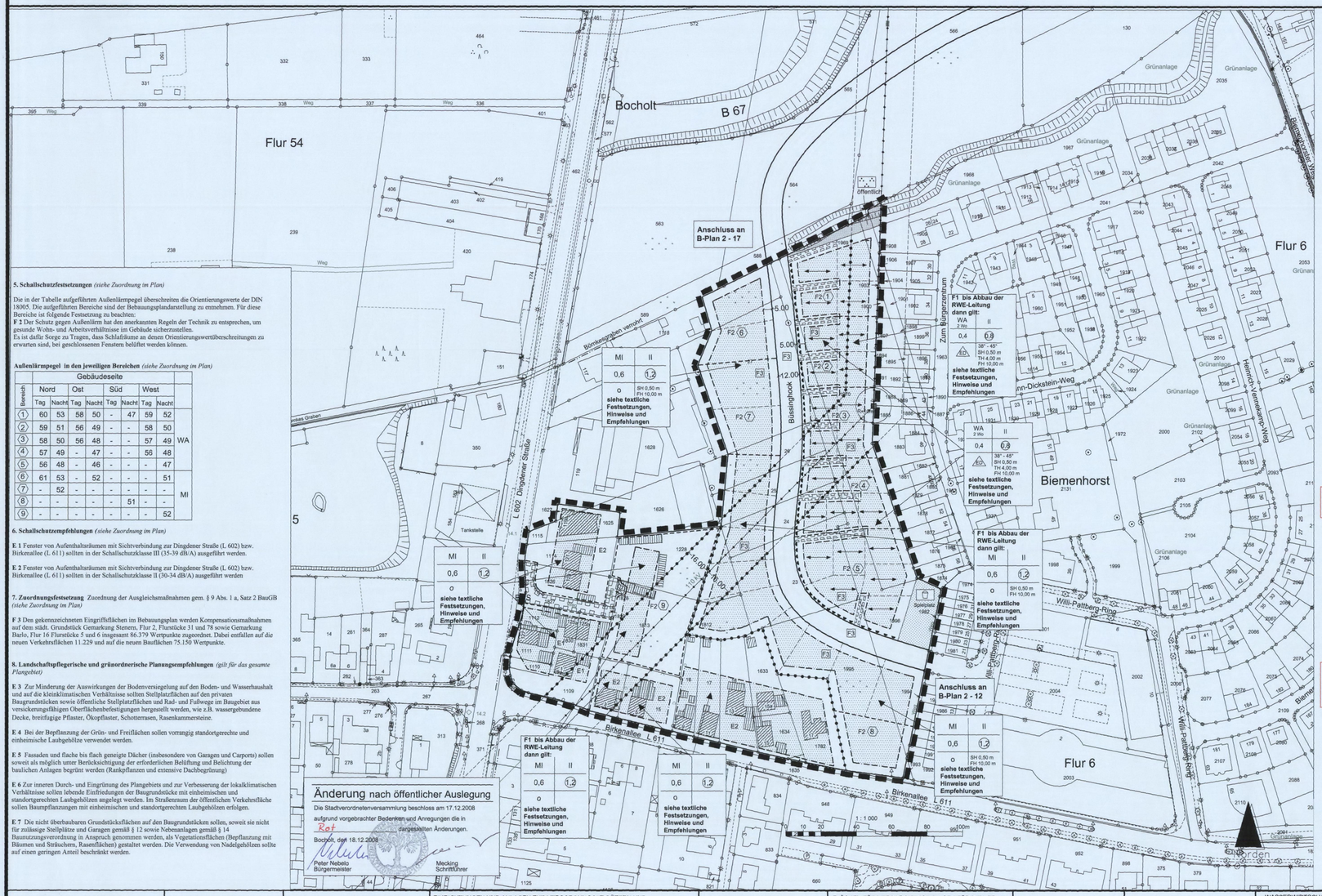
# STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 2 - 18

Für das Gebiet östlich der Dingdener Straße, südlich des Bömkesgraben, westlich des Wohngebietes "Zum Bürgerzentrum" sowie des Zentrums Biemenhorst "Willi-Pattberg-Ring" und nördlich der "Birkenallee"




**5. Schallschutzfestsetzungen** *(siehe Zuordnung im Plan)*

Die in der Tabelle aufgeführten Außenlärmpegel überschreiten die Orientierungswerte der DIN 18005. Die aufgeführten Bereiche sind der Bebauungsplandarstellung zu entnehmen. Für diese Bereiche ist folgende Festsetzung zu beachten:
**F 2** Der Schutz gegen Außenlärm hat den anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebäude sicherzustellen.
Es ist dafür Sorge zu Tragen, dass Schlafräume an denen Orientierungswertüberschreitungen zu erwarten sind, bei geschlossenen Fenstern belüftet werden können.

**Außenlärmpegel in den jeweiligen Bereichen** *(siehe Zuordnung im Plan)*

| Bereich | Gebäudeseite Nord Tag | Nord Nacht | Ost Tag | Ost Nacht | Süd Tag | Süd Nacht | West Tag | West Nacht | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 60 | 53 | 58 | 50 | - | 47 | 59 | 52 | |
| 2 | 59 | 51 | 56 | 49 | - | - | 58 | 50 | |
| 3 | 58 | 50 | 56 | 48 | - | - | 57 | 49 | WA |
| 4 | 57 | 49 | - | 47 | - | - | 56 | 48 | |
| 5 | 56 | 48 | - | 46 | - | - | - | 47 | |
| 6 | 61 | 53 | - | 52 | - | - | - | 51 | |
| 7 | - | 52 | - | - | - | - | - | - | MI |
| 8 | - | - | - | - | - | 51 | - | - | |
| 9 | - | - | - | - | - | - | - | 52 | |

**6. Schallschutzempfehlungen** *(siehe Zuordnung im Plan)*

**E 1** Fenster von Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindung zur Dingdener Straße (L 602) bzw. Birkenallee (L 611) sollten in der Schallschutzklasse III (35-39 dB/A) ausgeführt werden.

**E 2** Fenster von Aufenthaltsräumen mit Sichtverbindung zur Dingdener Straße (L 602) bzw. Birkenallee (L 611) sollten in der Schallschutzklasse II (30-34 dB/A) ausgeführt werden

**7. Zuordnungsfestsetzung** Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 a, Satz 2 BauGB *(siehe Zuordnung im Plan)*

**F 3** Den gekennzeichneten Eingriffsflächen im Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen auf dem städt. Grundstück Gemarkung Stenern, Flur 2, Flurstücke 31 und 78 sowie Gemarkung Barlo, Flur 16 Flurstücke 5 und 6 insgesamt 86.379 Wertpunkte zugeordnet. Dabei entfallen auf die neuen Verkehrsflächen 11.229 und auf die neuen Bauflächen 75.150 Wertpunkte.

**8. Landschaftspflegerische und grünordnerische Planungsempfehlungen** *(gilt für das gesamte Plangebiet)*

**E 3** 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, wie z.B. wassergebundene Decke, breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

**E 4** Bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen sollen vorrangig standortgerechte und einheimische Laubgehölze verwendet werden.

**E 5** 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)

**E 6** Zur inneren Durch- und Eingrünung des Plangebiets und zur Verbesserung der lokalklimatischen Verhältnisse sollen lebende Einfriedungen der Baugrundstücke mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen angelegt werden. Im Straßenraum der öffentlichen Verkehrsfläche sollen Baumpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen erfolgen.

**E 7** Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken sollen, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Angriff genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) gestaltet werden. Die Verwendung von Nadelgehölzen sollte auf einen geringen Anteil beschränkt werden.

## Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 2 - 18 Biemenhorst der Stadt Bocholt

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

**a) Art der baulichen Nutzung** *(gilt für das gesamte Plangebiet)*

Einzelhandel: Gemäß § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB vom 23.09.2004 und des § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

**b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise** *(siehe Zuordnung im Plan)*

**Sockelhöhe**
Die maximal zulässige Sockelhöhe bezieht sich auf die Straßenhöhe, welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt.

**Traufenhöhe**
Die maximal zulässige Traufenhöhe bezieht sich auf die Straßenhöhe, deren Maß sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt, bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Zusammengehörige Doppelhaushälften sind mit gleicher Traufenhöhe auszuführen.

**Firsthöhe / Gebäudehöhe**
Die maximal zulässige Firsthöhe bei geneigten Dächern bezieht sich auf die Straßenhöhe, deren Maß sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine maximale zulässige Gebäudehöhe von 9 m zulässig.

**c) Garagen und andere Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) u. 14 BauNVO** *(gilt nur für die neuen Bauvorhabe im Bereich Büssinghook)*

Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unzulässig. Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mind. 5,0 m betragen.

**d) Regenwasserversickerung §51 a LWG i.V. mit § 9 Abs. 4 BauGB** (gilt für das gesamte Plangebiet)

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

**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)** *(gilt nur für die neuen Bauvrchte im Bereich Büssinghook)*

**Firstrichtung und -höhe**
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Firstrichtung und Firsthöhe einzuhalten.

**Dachneigung**
Zusammengehörige Doppelhaushälften 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**
Zusammengehörige Doppelhaushälften 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 oder Zaunanlagen bis zu einer Höhe von max. 1,00 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.

**Werbeanlagen** *(gilt nur im Mischgebiet)*
Oberhalb der Attika oder Traufe sind Werbeanlagen ausgeschlossen. Plakattafeln (Eurotafeln) und Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind ebenfalls ausgeschlossen. Die Höhe von Werbeträgern (Pylone) ist auf maximal 9,00 m beschränkt.

**3. Hinweise** *(gelten für das gesamte Plangebiet)*

**a)** Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baulöper 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.

**c)** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffung) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

**d)** Im Baugenehmigungsverfahren ist bei Bauanträgen, die Grundstücke an der L 602 (Dingdener Straße) oder L 611 (Birkenallee) betreffen und durch diese Landstraßen erschlossen werden, eine Beteiligung des Landesbetriebes Straßen NRW durchzuführen.

**e)** Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 67 und der L 611 und L 602 können nicht geltend gemacht werden.

**f)** Beim Abbau der Masten der 110 KV-Leitung ist es erforderlich zwischen der RWE und dem Geschäftsbereich Altlasten der Stadt Bocholt einen ggf. erforderlichen Bodenaustausch im Bereich der Masten zu erörtern.

**4. Festsetzungen und Hinweise im Bereich der RWE Freileitung** *(siehe Zuordnung im Plan)*

**F1** Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für die Trasse der RWE-110-KV-Freileitung ein befristetes Baurecht festgesetzt. Bauliche Anlagen i.S.d. § 2 Abs. 1 BauO NRW sind im beidseitigen Schutzstreifen der Hochspannungsleitung unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 65 BauO NRW bei vorliegender Zustimmung der RWE Net AG Dortmund. Der Beginn der Baurbefristet ist der RWE Net AG Dortmund mind. 14 Tage vorher anzuzeigen.
Zulässig sind nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von 5,00 m. Siehe Liste der Gehölze der RWE Net AG im Anhang der Begründung.
Einwirkungen und Maßnahmen die den Bestand oder Betrieb der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.
Der Leitungsmast ist im Umkreis von 10,00 m Radius von sämtlichen Geländeniveauveränderungen und Anpflanzungsmaßnahmen freizuhalten.
Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Freileitung, wie Geländeniveauveränderungen oder Anpflanzungsmaßnahmen, bedürfen der Zustimmung der RWE Net AG Dortmund.

Diese Festsetzung gilt bis die RWE-110-KV-Leitung entfernt und abgebaut worden ist. Als Folgenutzung gelten dann die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung, die durch Planeinschrieb festgesetzt worden sind.

| 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, HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| WS Kleinsiedlungsgebiete<br>WR Reine Wohngebiete<br>WA Allgemeine Wohngebiete<br>WB Besondere Wohngebiete<br>MD Dorfgebiete<br>MI Mischgebiete<br>MK Kerngebiete<br>GE Gewerbegebiete<br>GI Industriegebiete<br>SO Sondergebiete, die der Erholung dienen<br>SO Einzelhandel Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel<br>WA 2 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen | 0,8 Geschoßflächenzahl<br>3,0 Baumassenzahl<br>0,4 Grundflächenzahl<br>III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze<br>(III) Zahl der Vollgeschosse zwingend<br>TH Traufhöhe in m über Erschliessungsstraße<br>FH Firsthöhe in m<br>SH Sockelhöhe in m<br>DH Drempelhöhe in m | o offene Bauweise<br>E nur Einzelhäuser zulässig<br>D nur Doppelhäuser zulässig<br>ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig<br>g geschlossene Bauweise<br>Baulinie<br>Baugrenze | Flächen für den Gemeinbedarf<br>öffentliche Verwaltungen<br>Schule<br>Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen<br>Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen<br>Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen<br>Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen<br>Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen<br>Post<br>Schutzbauwerk<br>F Feuerwehr | Straßenverkehrsfläche<br>Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung<br>Zweckbestimmung:<br>P öffentliche Parkfläche<br>Fuß- und Radweg<br>Bereich ohne Ein- und Ausfahrt<br>Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung<br>Einfahrt | Elektrizität<br>Gas<br>Fernwärme<br>Abwasser<br>Wasser<br>Abfall<br>Ablagerung<br>Flächen für Versorgungsanlagen | oberirdisch<br>unterirdisch | Grünflächen<br>Parkanlage<br>Dauerkleingärten<br>Sportplatz<br>Spielplatz<br>Fuß- und Radweg<br>Zeltplatz<br>Badeplatz Freibad<br>Friedhof | Wasserflächen<br>R Hochwasser-Rückhaltebecken<br>Ü Überschwemmungsgebiet<br>Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen<br>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<br>Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen | Flächen für Landwirtschaft<br>Flächen für Forstwirtschaft<br>E Erholungswald | Anpflanzen z.B.<br>Bäume<br>Sträucher<br>Erhalten z.B.<br>Bäume<br>Sträucher<br>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft<br>Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen<br>Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern<br>Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts<br>N Naturschutzgebiet<br>L Landschaftsschutzgebiet<br>LB Geschützter Landschaftsbestandteil<br>ND Naturdenkmal | Umgrenzung von Erhaltungsbereichen<br>Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen<br>D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen<br>St Stellplätze Ga Garagen<br>GSt Gemeinschaftsstellplätze GGa Gemeinschaftsgaragen<br>Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird<br>Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind<br>1 Abgrenzung der Bereiche mit gleicher Geräuscheinwirkung<br>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans<br>mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen GFL für die Eigentümer<br>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes | Firstrichtung des Hauptbaukörpers<br>15° Dachneigung in Grad (DNG)<br>max maximal<br>FD Flachdach | vorhandene<br>Hauptgebäude<br>Nebengebäude<br>öffentliches Gebäude<br>I,II,III Geschoßzahl<br>17 Hausnummer | eingemessener Baum<br>Wegeführung, Teilungsvorschläge, Böschungen, usw.<br>Kanaldeckel<br>14.00 NN Höhe in m über NN<br>Hydrant<br>Straßenleuchte<br>Vermassung<br>Parallel |

# BEBAUUNGSPLAN 2 - 18

M = 1:1000

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 05.10.2009 ortsüblich bekannt gemacht.
Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird.
Der Bebauungsplan ist daher ab 05.10.2009 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 06.10.2009
Der Bürgermeister
Pallasch Stadtbaurat

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 02.08.2007
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den ~~19.11.2009~~ 15.01.2010
Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.04.2004 (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 August 2007
Der Bürgermeister i.A.
Dipl.-Ing. Ulrich Pallasch Stadtbaurat
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung gez.
Dipl.-Ing. Andrea Döring Städt. Baudirektorin
-301- Ko

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 21.08.2007 eingeleitet.
Bocholt, den 22.08.2007
Hübers-Kerlinik Vorsitzender
Welsing Schriftführerin

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 10.06.2008 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Bocholt, den 11.06.2008
Hübers-Kerlinik Vorsitzender
Welsing Schriftführerin

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 02.10.2008 bis 03.11.2008 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 04.11.2008
Der Bürgermeister i.A.
Sieverding Stadtoberamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 17.12.2008 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 18.12.2008
Peter Nebelo Bürgermeister
Mecking Schriftführer