STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 2 - 17

Für das Gebiet südlich der B 67, westlich der Bebauung Biemenhorster Weg ungerade Haus-Nrn. 133 - 143 und nördlich der Wohngebiete „Zum Bürgerzentrum" sowie „Heinrich-Vennekamp-Weg" und östlich der Dingdener Straße

Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 2 - 17 Biemenhorst der Stadt Bocholt

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) *(gelten für das gesamte Plangebiet soweit nicht anderes angegeben)*

a) Einzelhandel: Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

b) Sockelhöhe *(gilt nur für Mischgebiet)*
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,5 m über Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang.

c) Firsthöhe / Gebäudehöhe
Die maximal zulässige Firsthöhe von 10,00 m bei geneigten Dächern bezieht sich auf die Straßenhöhe deren Maß sich aus dem Mittel der Straßenoberkante an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstücks ergibt. Bei Gebäuden mit Flachdach ist eine maximale Gebäudehöhe von 9,00 m zulässig.

d) Regenwasserversickerung §51 a LWG i.V. mit § 9 Abs.4 BauGB *(gilt nur für GE-Gebiet) (gilt für das gesamte Plangebiet)*
Das Regenwasser der Baugrundstücke ist über den Regenwasserkanal ortsnah in den Bömkesgraben einzuleiten. ~~Auf die notwendige Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde beim Kreis Borken wird hingewiesen.~~

Auf die notwendige Abstimmung mit dem Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) wird hingewiesen.

e) Werbeanlagen nach § 86 Abs. 4 BauO NW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB
Oberhalb der Attika oder Traufe sind Werbeanlagen ausgeschlossen. Plakattafeln (Eurotafeln) und Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind ebenfalls ausgeschlossen. Die Höhe von Werbeträgern (Pylonen) ist auf maximal 9,00 m beschränkt.

2. Textliche Festsetzungen zur Gliederung des Gewerbegebietes

F1
gem. §§ 1 (4) und 8 BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung und des Runderlasses des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz vom 06.06.2007 - V 3 - 8804.25.1 (NVr. 29/07 - MBl.NW 2007 S. 659 - Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung sind für den Immissionsschutz benutzte Abstände (Abstandserlass): Gliederung des Gewerbegebietes siehe Zuordnung im Plan

F1.1 Bereiche bis *100 m (siehe F1)*
Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Unzulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VII.

F1.2 Bereiche 100 - 200 m *(siehe F1)*
Unzulässig sind die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis VI sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind.

3. Festsetzung im Bereich der RWE Freileitung *(siehe Zuordnung im Plan)*
F2
Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird für die Trasse der RWE-110-KV-Freileitung ein bedingtes 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 Bauarbeiten 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.

4. Zuordnungsfestsetzung Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen gem. § 9 Abs. 1 a, Satz 2 BauGB *(siehe Zuordnung im Plan)*
F3
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 34.951 Werrpunkte zugeordnet. Dabei entfallen auf die neuen Verkehrsflächen 3.355 und auf die neuen Bauflächen 31.596 Werrpunkte.

5. Hinweise *(gelten für das gesamte Plangebiet soweit nicht anders angegeben)*

H 1 Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Bauköpfer sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

~~**H 2** 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 das Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.~~

H 2 Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben werden.

H 3 Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Verfärbungen und Veränderungen 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).

H 4 Belecuchtungs- und Schaufensteranlagen sowie Anlagen der Außenwerbung im 40 m-Bereich zum äußeren Rand der Fahrbahn der B 67 bedürfen in jedem Einzelfall gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz der Zustimmung bzw. Genehmigung des Landesbetriebes Straßenbau, Niederlassung Coesfeld.

H 5 Im Einflussbereich der Straßenverkehrsgeräusche der B 67 sind gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren zu prüfen.

H 6 *(gilt im Bereich der Gasfernleitung)*
Bei Bauarbeiten in der Nähe der Gasfernleitung ist das Merkblatt der RWE zur Berücksichtigung unterirdischer Gasfernleitungen zu beachten. Das Merkblatt ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, erhältlich.

~~**H 7** *(gilt nur für MI-Gebiet)*~~
Das Regenwasser der Baugrundstücke ist an den Mischwasserkanal im Biemenhorster Weg einzuleiten.

H 8 *(gilt nur im Bereich der RWE 110 KV-Leitung)*
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.

H 9 Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 67 und der L 602 können nicht geltend gemacht werden.

6. Schallschutzfestsetzung *(siehe Zuordnung im Plan)*
F 4 Fenster von Schlafräumen sind auf der Seite des Gebäudes anzuordnen, um Schlaf bei geöffnetem Fenster zu ermöglichen.
Folgende Außenlärmpegel (Beurteilungspegel / Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 / 50 dB (A)) sind bei der Gebäudeplanung zu berücksichtigen:
Nordseite : 61 dB (A) am Tag / 54 dB (A) in der Nacht; Ostseite : - / 51 dB (A); Südseite : - / - dB (A); Westseite : - / 52 dB (A)
Der Schutz gegen Außenlärm hat den anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherzustellen.

7. Empfehlungen *(siehe Zuordnung im Plan)*
E 1 Fenster von Schlafräumen sollten an der Nord-, Ost- und Westseite mit einer Lüftungseinrichtung mindestens der Schallschutzklasse I (25 - 29 dB (A)) versehen werden.

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

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

E 3 Bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen sollen vorrangig standortgerechte und einheimische Laubgehölze verwendet werden.

E 4 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 5 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 Verkehrsflächen sollen Baumpflanzungen mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen erfolgen.

E 6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken sollen, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen sowie § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) gestaltet werden. Die Verwendung von Nadelgehölzen sollte auf einen geringen Anteil beschränkt werden.

Blaue Eintragung
Anpassung der Eintragung der vorh. Gasleitung aufgrund neuer Kartengrundlagen durch den FB Grundstücks- und Bodenwirtschaft

Änderung nach öffentlicher Auslegung
Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 17.12.2009 aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen die in rot dargestellten Änderungen.
Bocholt, den 18.12.2008
Nebelo Bürgermeister — Mecking Schriftführer

Stand: öffentliche Auslegung/Beteiligung Träger öffentl.Belange nach § 4/2 BauGB

Anschluss an B-Plan 2 - 18

unmaßstäblich

BEBAUUNGSPLAN 2 - 17

1 : 1000

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	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN	GRÜNFLÄCHEN	WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
WS Kleinsiedlungsgebiete	MK Kerngebiete	o offene Bauweise	Flächen für den Gemeinbedarf	Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70m über Fahrbahnoberkante freizuhalten	Elektrizität	Abfall	überirdisch	Grünflächen, öffentlich / privat
WR Reine Wohngebiete	GE Gewerbegebiete	E nur Einzelhäuser zulässig	öffentliche Verwaltungen	öffentliche Parkfläche	Gas	Ablagerung	unterirdisch	Dauer-Kleingärten
WA Allgemeine Wohngebiete	GI Industriegebiete	D nur Doppelhäuser zulässig	Schule	Fußgängerbereich	Fernwärme	Flächen für Versorgungsanlagen		Sportplatz
WA/WS Beschränkung der Zahl der Wohnungen	SO 450m Sondergebiete, die der Erholung dienen	g geschlossene Bauweise	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Abwasser			Spielplatz
MD Dorfgebiete	SO SORN Sonstige Sondergebiete	Baulinie	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Wasser			Fuß- und Radweg
MI Mischgebiete		Baugrenze	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt				

Zeltplatz	Wasserflächen
Badeplatz Freibad	Hochwasser-Rückhaltebecken
Friedhof	Überschwemmungsgebiet
Parkanlage	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
	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 STADTEBAULICHE SANIERUNGSMAßNAHMEN	SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM § 9 (4) BAUGB i.M. § 86 (4) BAUO NW	GEBÄUDEBESTAND	ZEICHEN
Flächen für Aufschüttungen	Flächen für Landwirtschaft	Anpflanzen z.B. Bäume, Sträucher	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	Firstrichtung des Hauptbaukörpers	vorhandene Wohngebäude
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	Flächen für Forstwirtschaft	Erhalten z.B. Bäume, Sträucher	Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen	St Stellplätze GR Gemeinschafts-stellplätze	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten GFL zu belastende Flächen	15° Dachneigung in Grad	Wirtschaftsgebäude
	Erholungswald		Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	Ga Garagen GGa Gemeinschafts-garagen	GFL für Eigentümer		öffentliche Gebäude
			Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts	Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes		I,II,III Geschoßzahl
				Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen			17 Hausnummer
				Lärmschutz, siehe textliche Festsetzungen	Vermessung		

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM § 9 (4) BAUGB i.M. § 86 (4) BAUO NW	GEBÄUDEBESTAND	ZEICHEN
Firstrichtung des Hauptbaukörpers	vorhandene Wohngebäude	eingemessener Baum
15° Dachneigung in Grad	Wirtschaftsgebäude	Wegeführung, Teilungsvorschläge, Böschungen, Verrohrung usw.
	öffentliche Gebäude	Kanaldeckel
	I,II,III Geschoßzahl	14.00 NN Höhe in m über NN
	17 Hausnummer	Hydrant
		Straßenleuchte

Es wird bescheinigt, dass diese Karteruunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 2.8.2007
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 15.01.2010
Dipl.-Ing. Joachim Butzhoff
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 Februar 2005
Der Bürgermeister i.V. Pasch — Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung i.A. Schulten-Döring
Dipl.-Ing. Paßlick Stadtbaurat — 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 22.02.2005 eingeleitet.
Bocholt, den 23.02.2005
Hübert-Kemink Vorsitzender — Tangerding Schriftführer

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
Hübert-Kemink 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
Bürgermeister i.V. 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

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 30.09.2009 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 30.09.2009 rechtsverbindlich.
Bocholt, den 01.10.2009
Der Bürgermeister i.V. Paßlick
Dipl.-Ing. Paßlick Stadtbaurat