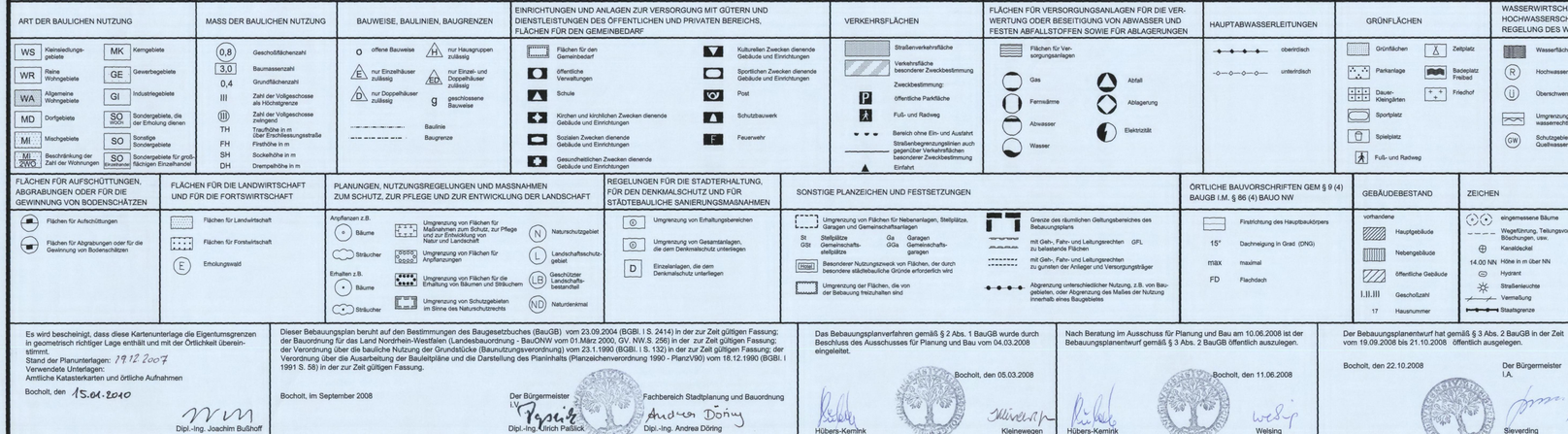
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 11 - 6

im Ortsteil Suderwick für das Gebiet südlich Hahnenpatt und östlich der Wehrstraße, nördlich der Grundstücke Wehrstraße 10 und Johannes-Meis-Straße 15-17 sowie westlich der Bebauung Johannes-Meis-Straße 15-19





Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Suderwick 11 - 6 der Stadt Bocholt

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

F1. Allgemeine Wohngebiete (§4 BauNVO)
Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

F2. Mischgebiete (§6 BauNVO)
Die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

F3. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Für das Gewerbegebiet sind nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO nur solche Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Erforderlichenfalls ist die Sicherstellung des Immissionsschutzes im Einzelfall nachzuweisen.

F4. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

F5. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In Teilbereichen vom Mischgebiet und vom allgemeinen Wohngebiet sind max. zwei Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig und im Nutzungsfenster gekennzeichnet.

F6. Höhenlage (§ 9 (3) Bau GB als Maß der baulichen Nutzung)
Die max. zulässige Firsthöhe FH bezieht sich auf Oberkante Straße (Gehweg) an der Hauszufahrt. Die max. zulässige Drempelhöhe DH bezieht sich auf Oberkante Rohdecke Fußboden Dachgeschoss bis Unterkante Fußpfette. (Siehe Nutzungsfenster)

F7. Regenwasserversickerung (§51a LWG i. V. mit § 9 Abs.4 BauGB)
Das auf den Baugrundstücken nördlich der vorhandenen Bebauung Wehrstraße 22 und 26 anfallende Regenwasser ist auf den Grundstücken über Versickerungsmulden mit einer Mindestsohlenhöhe von 18,5 m ü. NN zur Versickerung zu bringen. Die Anforderungen des Merkblattes ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sind zu beachten.

F8. Garagen und andere Nebenanlagen (§§ 12 (6) u. 14 BauNVO)
Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind im Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze unzulässig. Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mind. 5,0 m betragen.

F9. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a, Satz 2- BauGB) siehe Eintragungen im Bebauungsplan)

Den Eingriffsflächen werden Kompensationsmaßnahmen aus dem städtischen Ausgleichsflächenpool auf den städtischen Grundstücken im Bereich „Zum Venn' in Stenern/Barlo (Gemarkung Stenern, Flur 2, Flurstücke 78 und 94 sowie Gemarkung Barlo, Flur 16, Flurstücke 786 und 791) anteilig im Wert von ~~9.388~~ 16.228 Ökopunkten zugeordnet. Der Flächenwert schlüsselt sich für die Verkehrsfläche mit ~~709~~ 1.212, das Wohn- und Mischgebiet mit ~~6443~~ 11.133 und die Gewerbefläche mit ~~2245~~ 3.883 Ökopunkten auf.

F10. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21)
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht des südlichen Stichweges wird zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauONW) i. d. F. vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256) i.V. mit §9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

F11. Dachgauben
Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 50 % der Trauflänge einnehmen, gemessen am Fuß der Dachgaube. Dachgauben bzw. Dachaufbauten mit Fensteröffnungen sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F12. Einfriedungen
Als Einfriedungen zur Wehrstraße und zum Hahnenpatt sind nur Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m bzw. standortgerechte Hecken zulässig.

III. Hinweise
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Hinweise für das gesamte Plangebiet)

H1. Bodendenkmalpflege
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).

H2. Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

H3. Grundstücksaufteilungen
Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

H4. Bodeneinbau
Der Bebauungsplanbereich ist im Gebietsentwicklungsplan als „Bereich zum Schutz der Gewässer" gekennzeichnet. Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten ist daher mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

Angaben des Liegenschaftskatasters:
Gemarkung: Suderwick
Flur: 3

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiete	MK	Kerngebiete
WR	Reine Wohngebiete	GE	Gewerbegebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete	GI	Industriegebiete
MD	Dorfgebiete	SO (WS/WR)	Sondergebiete, die der Erholung dienen
MI	Mischgebiete	SO	Sonstige Sondergebiete
MI 2WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	SO (Einzelhandel)	Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8	Geschoßflächenzahl
3,0	Baumassenzahl
0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(III)	Zahl der Vollgeschosse zwingend
TH	Traufhöhe in m über Erschließungsstraße
FH	Firsthöhe in m
SH	Sockelhöhe in m
DH	Drempelhöhe in m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

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

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- 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
- Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Zweckbestimmung:
- öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Gas
- Fernwärme
- Abwasser
- Wasser
- Abfall
- Ablagerung
- Elektrizität

HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Fuß- und Radweg
- Zeltplatz
- Badeplatz Freibad
- Friedhof

WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Wasserflächen
- Hochwasser-Rückhaltebecken (R)
- Überschwemmungsgebiet (Ü)
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung (GW)

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORTSWIRTSCHAFT

- Flächen für Landwirtschaft
- Flächen für Forstwirtschaft
- (E) Erholungswald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

Anpflanzen z.B.
- Bäume
- Sträucher
- 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

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMAßNAHMEN

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze, Ga Garagen, GSt Gemeinschaftsstellplätze, GGa Gemeinschaftsgaragen
- (Dstg) 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 GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu gunsten der Anlieger und Versorgungsträger
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM § 9 (4) BAUGB i.M. § 86 (4) BAUO NW

- Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- 15° Dachneigung in Grad (DNG)
- max maximal
- FD Flachdach

GEBÄUDEBESTAND

vorhanden
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- öffentliche Gebäude
- I,II,III Geschoßzahl
- 17 Hausnummer

ZEICHEN

- eingemessene Bäume
- Wegeführung, Teilungsvorschläge, Böschungen, usw.
- Kanaldeckel
- 14.00 NN Höhe in m über NN
- Hydrant
- Straßenleuchte
- Vermessung
- Staatsgrenze

BEBAUUNGSPLAN 11 - 6

M = 1:1000

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 14.08.2009 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 14.08.2009 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 17.08.2009
Der Bürgermeister
I.V.
Pastior
Stadtbaurat

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 19.12.2007
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 15.01.2010
Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (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 - Planz'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Bocholt, im September 2008
Der Bürgermeister
I.V.
Pastior
Dipl.-Ing. Ulrich Pastior
Stadtbaurat
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Andrea Döring
Dipl.-Ing. Andrea Döring
Stadt. Baudirektorin
-301- De

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 04.03.2008 eingeleitet.
Bocholt, den 05.03.2008
Hübers-Kemink
Vorsitzender
Kleinewegen
Schriftführerin

Nach Beratung im Ausschuss für Planung und Bau am 10.06.2008 ist der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Bocholt, den 11.06.2008
Hübers-Kemink
Vorsitzender
Welsing
Schriftführerin

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.09.2008 bis 21.10.2008 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 22.10.2008
Der Bürgermeister
I.A.
Sieverding
Stadtoberamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 11.02.2009 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 12.02.2009
Peter Nebelo
Bürgermeister
Mecking
Schriftführer