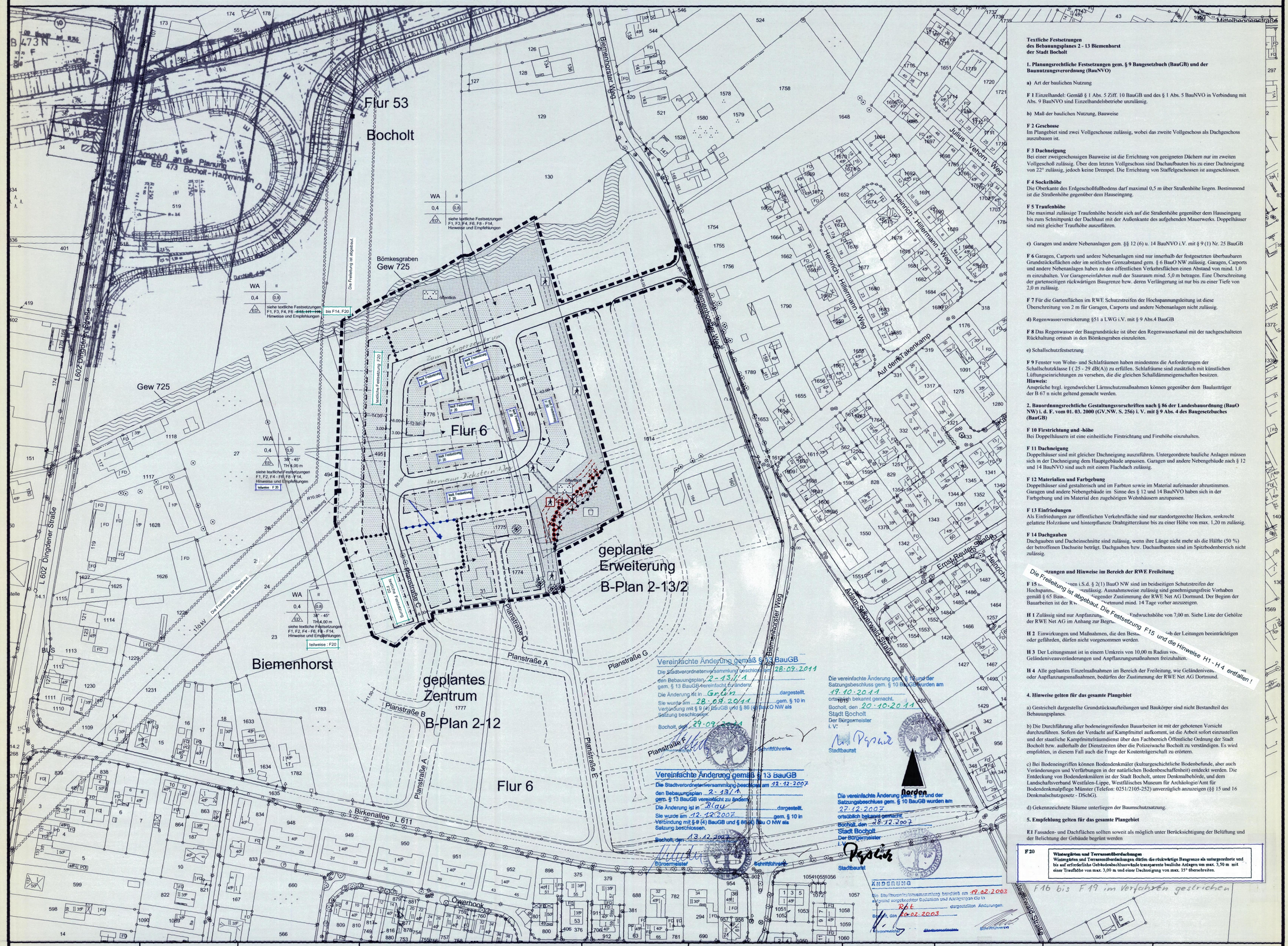
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 2 - 13/1

Biemenhorst

Für das Gebiet ca. 140 m nördlich der Birkenallee, ca. 100 m westlich des Biemenhorster Weges, ca. 70 m südlich des Grundstückes Biemenhorster Weg Nr. 136 und ca. 200 m östlich der Dingdener Straße



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 2 - 13 Biemenhorst der Stadt Bocholt

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

a) Art der baulichen Nutzung

F 1 Einzelhandel: Gemäß § 1 Abs. 5 Ziff. 10 BauGB und des § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

b) Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

F 2 Geschosse
Im Plangebiet sind zwei Vollgeschosse zulässig, wobei das zweite Vollgeschoss als Dachgeschoss auszubauen ist.

F 3 Dachneigung
Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist die Errichtung von geeigneten Dächern nur im zweiten Vollgeschoß zulässig. Über dem letzten Vollgeschoss sind Dachaufbauten bis zu einer Dachneigung von 22° zulässig, jedoch keine Drempel. Die Errichtung von Staffelgeschossen ist ausgeschlossen.

F 4 Sockelhöhe
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,5 m über Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang.

F 5 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.

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

F 6 Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand gem. § 6 BauO NW zulässig. Garagen, Carports und andere Nebenanlagen haben zu den öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Vor Garageneinfahrten muß der Stauraum mind. 5,0 m betragen. Eine Überschreitung der gartenseitigen rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung ist nur bis zu einer Tiefe von 2,0 m zulässig.

F 7 Für die Gartenflächen im RWE Schutzstreifen der Hochspannungsleitung ist diese Überschreitung von 2 m für Garagen, Carports und andere Nebenanlagen nicht zulässig.

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

F 8 Das Regenwasser der Baugrundstücke ist über den Regenwasserkanal mit der nachgeschalteten Rückhaltung ortsnah in den Bömkesgraben einzuleiten.

e) Schallschutzfestsetzung

F 9 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 Baulasträger 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)

F 10 Firstrichtung und -höhe
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung und Firsthöhe einzuhalten.

F 11 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.

F 12 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.

F 13 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.

F 14 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.

...tzungen und Hinweise im Bereich der RWE Freileitung

F 15 ...gen i.S.d. § 2(1) BauO NW sind im beidseitigen Schutzstreifen der Hochspann... ...nzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind genehmigungsfreie Vorhaben gemäß § 65 Bau... ...iegender Zustimmung der RWE Net AG Dortmund. Der Beginn der Bauarbeiten ist der RW... ...ortmund mind. 14 Tage vorher anzuzeigen.

H 1 Zulässig sind nur Anpfanzun... ...Endwuchshöhe von 7,00 m. Siehe Liste der Gehölze der RWE Net AG im Anhang zur Begrü...

H 2 Einwirkungen und Maßnahmen, die den Bestan... ...b der Leitungen beeinträchtigen oder gefährden, dürfen nicht vorgenommen werden.

H 3 Der Leitungsmast ist in einem Umkreis von 10,00 m Radius vo... Geländeniveauveränderungen und Anpflanzungsmaßnahmen freizuhalten.

H 4 Alle geplanten Einzelmaßnahmen im Bereich der Freileitung, wie Geländeniveau... ...n oder Anpflanzungsmaßnahmen, bedürfen der Zustimmung der RWE Net AG Dortmund.

Die Freileitung ist abgebaut. Die Festsetzung F 15 und die Hinweise H1 - H 4 entfallen !

4. 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).

d) Gekennzeichnete Bäume unterliegen der Baumschutzsatzung.

5. Empfehlung gelten für das gesamte Plangebiet

E1 Fassaden- und Dachflächen sollten soweit als möglich unter Berücksichtigung der Belüftung und der Belichtung der Gebäude begrünt werden

F 20 **Wintergärten und Terrassenüberdachungen**
Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze als untergeordnete und bis auf erforderliche Gebäudeabschlusswände transparente bauliche Anlagen um max. 3,50 m mit einer Traufhöhe von max. 3,00 m und einer Dachneigung von max. 15° überschreiten.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiete	MK	Kerngebiete
WR	Reine Wohngebiete	GE	Gewerbegebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete	GI	Industriegebiete
WB	Besondere Wohngebiete	SO WOCH	Sondergebiete, die der Erholung dienen
MD	Dorfgebiete	SO KLINIK	Sonstige Sondergebiete
MI	Mischgebiete		

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

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

- Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
- öffentliche Parkfläche
- Fuß- und Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Verkehrsgrün
- Einfahrt

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

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

HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

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

WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

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

BEBAUUNGSPLAN 2 - 13 / 1

M.: 1:1000

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

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, 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 zu belastende Flächen
- 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

GEBÄUDEBESTAND

vorhandene
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- öffentliche Gebäude
- I.II.III Geschoßzahl
- 17 Hausnummer

ZEICHEN

- eingemessener Baum
- eingemessener Baum gem. Baumschutzsatzung
- Wegeführung, Teilungsvorschläge, Böschungen, usw.
- Kanaldeckel
- 14.00 NN Höhe in m über NN
- Hydrant
- Straßenleuchte
- Vermassung

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 23.07.03 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 23.07.03 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 24.07.03
Der Bürgermeister
I. V.
Stadtbaurat

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 12.07.2002
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 01.04.2003
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung, der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 - GV.NW S 256 -); der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl.IS. 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, den 10.09.2002
Der Bürgermeister
I. V.
Dipl.-Ing. Paßlick
Stadtbaurat
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Dipl.-Ing. Plößer
Städt. Baudirektor
-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
Hüber-Kemink Vorsitzender
Tangerding Schriftführer

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 25.09.2002 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Bocholt, den 26.09.2002
Hüber-Kemink Vorsitzender
Tangerding Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.10.2002 bis 25.11.2002 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 26.11.2002
Der Bürgermeister
I.A.
Sieverding
Stadtamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 19.02.2003 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 20.02.2003
Klaus Ehling
Bürgermeister
Hintz
Schriftführerin