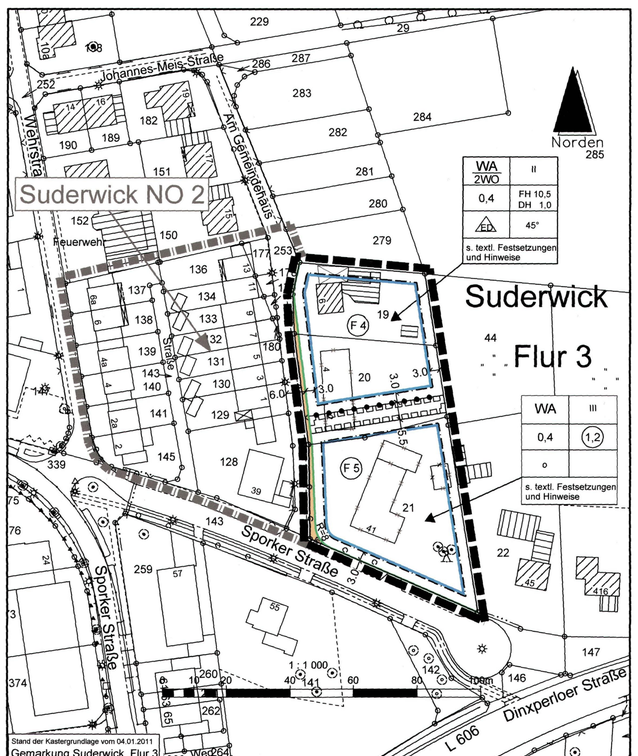
Stadt Bocholt

Bebauungsplan 11 - NO 2 Suderwick

2. Änderungsplan

(Am Gemeindehaus)

Änderung des Bebauungsplanes 11 - NO2 im Bereich nördlich der Sporker Straße und östlich der Straße Am Gemeindehaus



Legende:

- Bebauungsplanerweiterung zum B-Plan 11-NO 2
- rechtsverb. Bebauungsplan 11-NO2
- Baugrenze
- Nutzungsartengrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- GFL
- Verkehrsfläche

WA	Allgemeine Wohngebiete
WA 2WO	Allgemeine Wohngebiete mit Beschränkung der Zahl der Wohnungen
II	2 Vollgeschosse als Höchstmaß
o	Bauweise, offen
0,4	Grundflächenzahl
1,2	Geschossflächenzahl
ED	Einzel- und Doppelhäuser zulässig
FH	Firsthöhe in m
DH	Drempelhöhe in m
45°	Dachneigung

Maßstab 1 : 1.000

GB -301-Stadtplanung De

Textliche Festsetzungen zur Erweiterung des Bebauungsplanes Suderwick 11 - NO 2 der Stadt Bocholt

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

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

F3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im nördlichen Erweiterungsbereich sind max. zwei Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

F4. Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Bau GB als Maß der baulichen Nutzung), siehe Planfestsetzung
Die max. zulässige **Firsthöhe FH** bezieht sich auf Oberkante Straße (Gehweg) an der Hauszufahrt bzw. bei Doppelhäusern ist die Straßenoberkante (Gehweg) an den Eckpunkten der Grundstücke zwischen den Doppelhaushälften bestimmend.
Die max. zulässige **Drempelhöhe DH** bezieht sich auf Oberkante Rohdecke Fußboden Dachgeschoss bis Unterkante Fußpfette. Bei untergeordneten Bauteilen bzw. differenzierten Grundrissen darf die Drempelhöhe auf max. 1/3 der Traufläge abweichen.
Das zweite Geschoss ist im bezeichneten Bereich nur als Geschoss mit geneigten Dachflächen zulässig.

F5. Höhenbeschränkung (§ 9 Abs. 3 Bau GB als Maß der baulichen Nutzung)
Im gekennzeichneten Bereich sind über dem festgesetzten dritten Vollgeschoss keine weiteren Geschosse zulässig. Das dritte Geschoss ist entweder mit geneigten Dachflächen oder als Staffelgeschoss zulässig. Aus gestalterischen Gründen und vom Gesamteindruck untergeordnet können die Außenwände des obersten Geschosses mit den darunter liegenden Wänden abschließen. Die maximale Grundfläche des Staffelgeschosses gemäß § 2(5) BauONW darf nicht überschritten werden.

F6. Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind die Flachdachflächen von Gebäuden extensiv zu begrünen.

F7. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Anlieger festgesetzt. Darüber hinaus wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Öffentlichkeit für den Fall der baulichen Entwicklung der östlich gelegenen Grundstücke festgesetzt.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW) 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 Änderungsgebiet)

F8. Dachgauben
Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 50 % der Traufläge einnehmen, gemessen am Fuß der Dachgaube. Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F9. Garagen und andere Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 u. 14 BauNVO)
Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind im Bereich ab Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 3,0 m unzulässig. Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mind. 5,0 m betragen.

F10.Einfriedungen
Als Einfriedungen zur Straße sind nur Zaunanlagen 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 Änderungsgebiet)

H1. Bodeneinbau
Da das Plangebiet im Regionalplan als wasserhöffiges Gebiet dargestellt ist, ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

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. Artenschutzhinweis
Sofern bei Abbruch, Umbau oder Umnutzung vorhandener Gebäude/Gebäudeteile und gegebenenfalls Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden sollten, sind die Abbrucharbeiten bzw. Fällarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H4. Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
Das anfallende Niederschlagswasser ist an das öffentliche Kanalnetz anzuschließen. Sollte die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken vorgesehen werden, ist die schadlose Versickerung gutachterlich nachzuweisen und die Versickerung beim Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung, zu beantragen.

H5. 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.: 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund der 4. Änderungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), unter Berücksichtigung der Änderungen durch Art. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 889, 1124), durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandg vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466 - BauNVO 1990)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1. März 2000 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 256)

Planzeichenverordnung vom 18.Dezember 1990 (PlanzV) (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 04.01.2011
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, den 11.09.2012

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 03.05.2011 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Suderwick NO 2 nördlich der Sporker Straße und östlich der Straße Am Gemeindehaus im beschleunigten Verfahren.

Bocholt, den 11.09.2012

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.09.2011 in der Zeit vom 04.10.2011 bis einschließlich 18.10.2011 statt.

Bocholt, den 11.09.2012

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.12.2011 in der Zeit vom 22.12.2011 bis einschließlich 23.01.2012 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, den 11.09.2012

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 26.09.2012 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, den 27.09.2012

Peter Nebelo
Bürgermeister

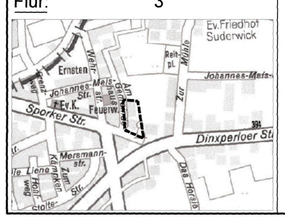
Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 15.10.2012 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab dem 15.10.2012 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 16.10.2012

Peter Nebelo
Bürgermeister

Gemarkung: Suderwick
Flur: 3



Stadt Bocholt

Bebauungsplan 11 - NO2

2. Änderungsplan
(Am Gemeindehaus)