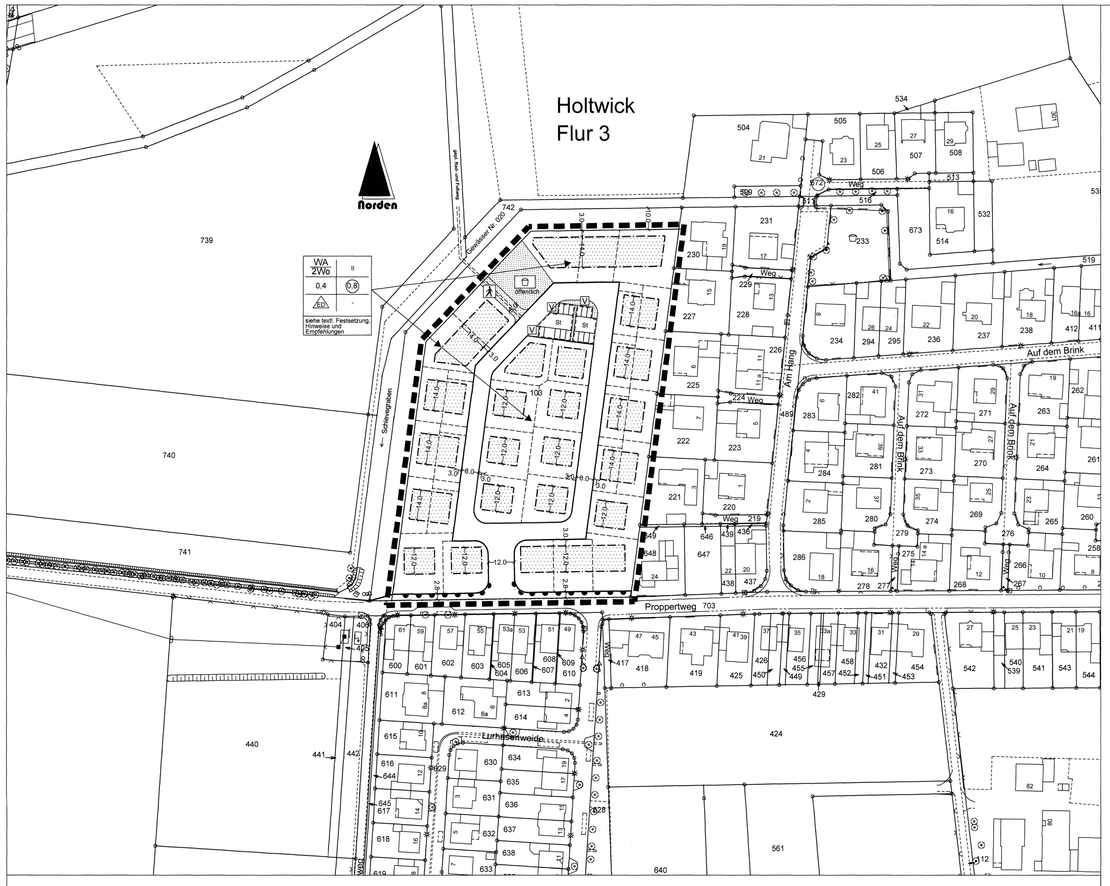
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan 4-12

für das Gebiet für das Gebiet nördlich des Proppertweges, westlich der vorhandenen Bebauung Holtwick „Am Hang" und südlich und östlich des Gewässers 020



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- überbaubare Fläche / Wohnbaufläche
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WA zWo — maximal 2 Wohneinheiten je baurechtlicher Grundstücksanteil

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,8 — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E/D — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Grünflächen

- Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz
- Grünflächen Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- V — Verkehrsgrün
- St — Stellplätze

Zeichen

- Fuß- und Radweg
- Teilungsvorschläge etc.
- 5 — Bemassung in Meter

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 4 - 12 der Stadt Bocholt

1) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO):
(gelten für das gesamte Plangebiet)

F 1 Zuordnung von Ausgleichflächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
Das gesamte Bebauungsplangebiet bildet die Eingriffsfläche. Dem Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen auf dem städt. Grundstück im Ausgleichspool Hof Bollwerk (Gemarkung Herrden, Flur 18, Flurstück 77) in Höhe von insgesamt 14.910 Wertpunkten zugeordnet.

F 2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

F 3 Einzelhandel (§ 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB/§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)
Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bocholt 2011 nach § 1 Absatz 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

F 4 Sockelhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,50 m über der Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist das Maß der Straßenhöhe, welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt. Maßgeblich sind die Endausbauhöhen der Erschließungsstraße. Sie sind beim Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün erhältlich.

F 5 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Traufhöhe von 4,50 m bezieht sich auf das Maß der Straßenhöhe welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt, bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Maßgeblich sind die Endausbauhöhen der Erschließungsstraße. Sie sind beim Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün erhältlich. Eine höhere als die zulässige Traufhöhe kann zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entsteht. Ihre Länge wird auf höchstens 1/3 der Traufläge der betroffenen Dachseite begrenzt.

F 6 Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe von 10,50 m bei einem Gebäude mit Satteldach bezieht sich auf das Maß der Straßenhöhe welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt. Maßgeblich sind die Endausbauhöhen der Erschließungsstraße. Sie sind beim Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün erhältlich.

F 7 Wintergärten und Terrassenüberdachungen (§ 9 Abs. 1 Ziffer 2 BauGB)
Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze als untergeordnete und transparente bauliche Anlage (außer Gebäudeabschlusswände) um max. 4,00 m mit einer Traufhöhe von max. 3,00 m (gemessen von der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) und Dachneigung von max. 15° überschreiten. Es sind nur Pultdächer zulässig. Der First der Pultdächer ist an der gartenseitigen Hauswand anzuordnen.

F 8 Garagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mind. 5,0 m betragen.

F 9 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51a LWG i.V. m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Niederschlagswasser, das auf baulichen Anlagen anfällt, ist auf dem dazugehörigen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist nur in Form von Mulden zulässig. Die Tiefe der Mulde muss 0,3 m betragen. Die Oberkante der Mulde muss der Höhe von mindestens 23,80 NHN entsprechen.
Hinweis: Die Mulde ist nach dem Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung zu bemessen. (Abwassertechnische Vereinigung, Theodor-Heuss-Allee, 53773 Hennef)

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist über die Entwässerungsrinnen der projektierten Verkehrsflächen dem Wasserlauf 020 zuzuführen. Das Niederschlagswasser im Einmündungsbereich der projektierten Straße/Proppertweg mit einer Fläche von ca. 425 qm ist über eine Mulde in der der projektierten Straße zu versickern. Die Schle der Mulde darf eine Höhe von 23,50 NHN nicht unterschreiten - auf die erforderliche Erlaubnis nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz wird hingewiesen.

2) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW) i.V.m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB):
(gelten für das gesamte Plangebiet)

F 10 Dachneigung
Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind nur mit einem Flachdach zulässig.

F 11 Doppelhäuser
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Dachneigung und Firstrichtung sowie Sockel-, Traufe, First- und Gebäudehöhe einzuhalten. Bestimmend ist das Maß der Straßenhöhe an den Eckpunkten der Grundstücke zwischen den Doppelhäusern.

F 12 Materialien und Farbgebung
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften sind für Fassaden und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zulässig. Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind in der Farbgebung und dem Material den zugehörigen Wohngebäuden anzupassen.

F 13 Dachgauben
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betroffenen Dachseite beträgt. Dachgauben bzw. Dachaufbauten mit Fensteröffnungen sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F 14 Einfriedungen
Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur standortgerechte Hecken und/oder bis maximal 1,00 m hohe Zaunanlagen zulässig.
Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen dürfen als standortgerechte Hecken oder bis maximal 2,00 m hohe Zaunanlagen angelegt werden.

F 15 Stützmauern
Stützmauern (auch L-Steine) im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig. Bei unterschiedlichen Höhenlagen der privaten Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Abböschungen bzw. Aufschüttungen auf den privaten Flächen vorzunehmen.

3) Hinweise:
(gelten für das gesamte Plangebiet)

H 1 Parzellierung
Gestrichelt dargestellte Grundstücksteilungen sind, ebenso wie die gestrichelt dargestellten Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

H 2 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

H 3 Kampfmittel
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 4 Grundwasserschutz
Wegen grundwasserführender Schichten ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten stark eingeschränkt und grundsätzlich vom Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, zu genehmigen.

4) Landschaftspflegerische und grünordnerische Planungsempfehlungen
(gelten für das gesamte Plangebiet)

E 1 Zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt und auf die kleinklimatischen Verhältnisse sollten Zufahrten und 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 2 Bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen sollen vorrangig standortgerechte und einheimische Laubgehölze verwendet werden. 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).

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 30.06.2014
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 17.09.2015

Der Bürgermeister
i.A.
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 15.10.2013 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der .

Bocholt, 17.09.2015

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.11.2014 in der Zeit vom 01.12.2014 bis einschließlich 09.01.2015 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 17.09.2015

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.07.2015 in der Zeit vom 17.07.2015 bis einschließlich 17.08.2015 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, 17.09.2015

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 30.09.2015 die Aufstellung 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,

Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 13.03.19 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab dem 13.03.19 rechtsverbindlich.

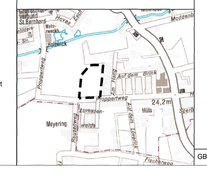
Bocholt, 16.03.19

Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 2414 - BauGB)
- 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 Anl. 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 vom 1. März 2000 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 256 - Landesbauordnung - BauO NRW)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 58 - PlanzV)
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NW. S. 666 - GO NRW)

Gemarkung: Holtwick
Flur: 3
Maßstab: 1:1000



Stadt Bocholt

Bebauungsplan 4-12

Proppertweg

GB Stadtplanung Ko/Na	24.07.2019	Az. 5020-17-31