

Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

2 Wo — Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

FH 51.04 m — Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. örtliche Bauvorschriften

SD — Satteldach

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

6. Zeichen

10.3 — Bemaßung in Metern

40.75 — Bezugspunkt (Kanaldeckel des Mischwasserkanals) für Gebäudehöhe mit Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull)

Darstellung des Bestandes:

Flurgrenze

Bocholt — Gemarkungsname

Flur 46 — Flurbezeichnung

179 — Flurstücksnummer

38 — Hauptgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan 1-SO 1, 4. Änderungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

F 1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 a.V.m.Abs. 9 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F 2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf zwei je Gebäude / je Doppelhaushälfte beschränkt.

F 3 Firsthöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei einem Gebäude mit einem Satteldach beträgt 51,04 m über NHN.
(Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10 m)

F 4 Firsthöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei einem Gebäude mit einem Satteldach beträgt 51,84 m über NHN.
(Dies entspricht einer Gebäudehöhe von ca. 10 m bei einer beabsichtigten Erhöhung des Grundstücks um ca. 80 cm)

F 5 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Flachdächer von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen sind mit mindestens 8 cm Bodensubstrat zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu unterhalten. Untergeordnet können Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist über der Dachbegrünung zulässig, sofern sie der Funktion dieser nicht zuwiderläuft.

Hinweis:
Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden, welches im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018):

F 6 Drempelhöhe (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Die maximal zulässige Drempelhöhe beträgt 0,75 m und bezieht sich auf die Oberkante Rohdecke Fußboden Dachgeschoss bis zur Unterkante Fußpfette. Bei untergeordneten Bauteilen bzw. differenzierten Grundrissen darf die Drempelhöhe auf maximal 1/3 der Traufl änge der betroffenen Dachseite abweichen.

F 7 Dachform und Dachneigung (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Als Dachform ist ein Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig.

F 8 Doppelhäuser (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf- und Firsthöhe einzuhalten. Für Fassaden und Dach (einschließlich Gauben und Dacheinschnitte) sind einheitliche Materialien hinsichtlich der Art, Form und Farbton zu verwenden. Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

F 9 Oberstes Vollgeschoss (§ 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Das zweite Vollgeschoss ist mit geneigten Dachflächen auszuführen.

III. Empfehlungen:

E 1 Fassadenbegrünung
Als Empfehlung zur Verbesserung der Lufthygiene, der Regulierung des Mikro- und des Makroklimas sowie als erweitertes Angebot für Flora und Fauna sollten mindestens 25 % der Fassadenfläche eines Gebäudes begrünt werden.

IV. Hinweise:

H 1 Artenschutz
Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten. Die Artenschutzrelevanz ist sowohl vor dem Abbruch, Umbau oder Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen als auch vor Baumfällungen und Rodungen zu prüfen. Der Umfang der Prüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H 2 Altlasten
Altlasten sind nicht bekannt. Sollten dennoch bzw. darüber hinaus kontaminierte Bereiche entdeckt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt über die Stadt Bocholt, Fachbereich Mobilität und Umwelt zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

H 3 Niederschlagswasserbeseitigung
Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz. Sollte die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken vorgesehen werden, ist die schadlose Versickerung durch ein in privater Initiative zu erbringendes Gutachten nachzuweisen und die Versickerung beim Entsorgungs- und Servicebetrieb der Stadt Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung zu beantragen.

H 4 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/ 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Bei Erdarbeiten können auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) und aus dem obersten Pleistozän (Niederterrassen der Weichsel-Kaltzeit) an die Oberfläche tretenden Sedimente des unteren Pleistozän (Prätegelen bis Tegelen/Cromer) angetroffen werden. Erste Erdbewegungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster (Tel.: 0251/ 591 6016, E-Mail: christian.pott@lwl.om) mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

H 5 Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern bei der Durchführung aller Baumaßnahmen der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung bzw. über die Polizeihauptwache Bocholt zu verständigen.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.06.2020
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 25.08.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 17.03.2021 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes 1-SO 1 im Bereich der Großen Allee im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch.

Bocholt, 25.08.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.03.2021 in der Zeit vom 06.04.2021 bis einschließlich 15.05.2021 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 25.08.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.06.2021 in der Zeit vom 21.06.2021 bis einschließlich 30.07.2021 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, 25.08.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 01.09.2021 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 02.09.2021
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 16.09.2021 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 16.09.2021 rechtsverbindlich.

Bocholt, 17.09.2021
Der Bürgermeister
In Vertretung
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch vom 03. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der bis zum 23. Juni 2021 geltenden Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421 - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
- 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)

Stadt Bocholt

Bebauungsplan 1-SO 1
4. Änderungsplan
(Große Allee 5)

Gemarkung: Barlo, Flur: 15



Für das Gebiet der Ortslage Barlo, im Bereich des Grundstücks Große Allee mit der Hausnummer 5, in der Gemarkung Barlo im Flur 15, auf dem Flurstück 704.

GB Stadtplanung, Co/Sp	02.08.2021	Az. 05120-20-31