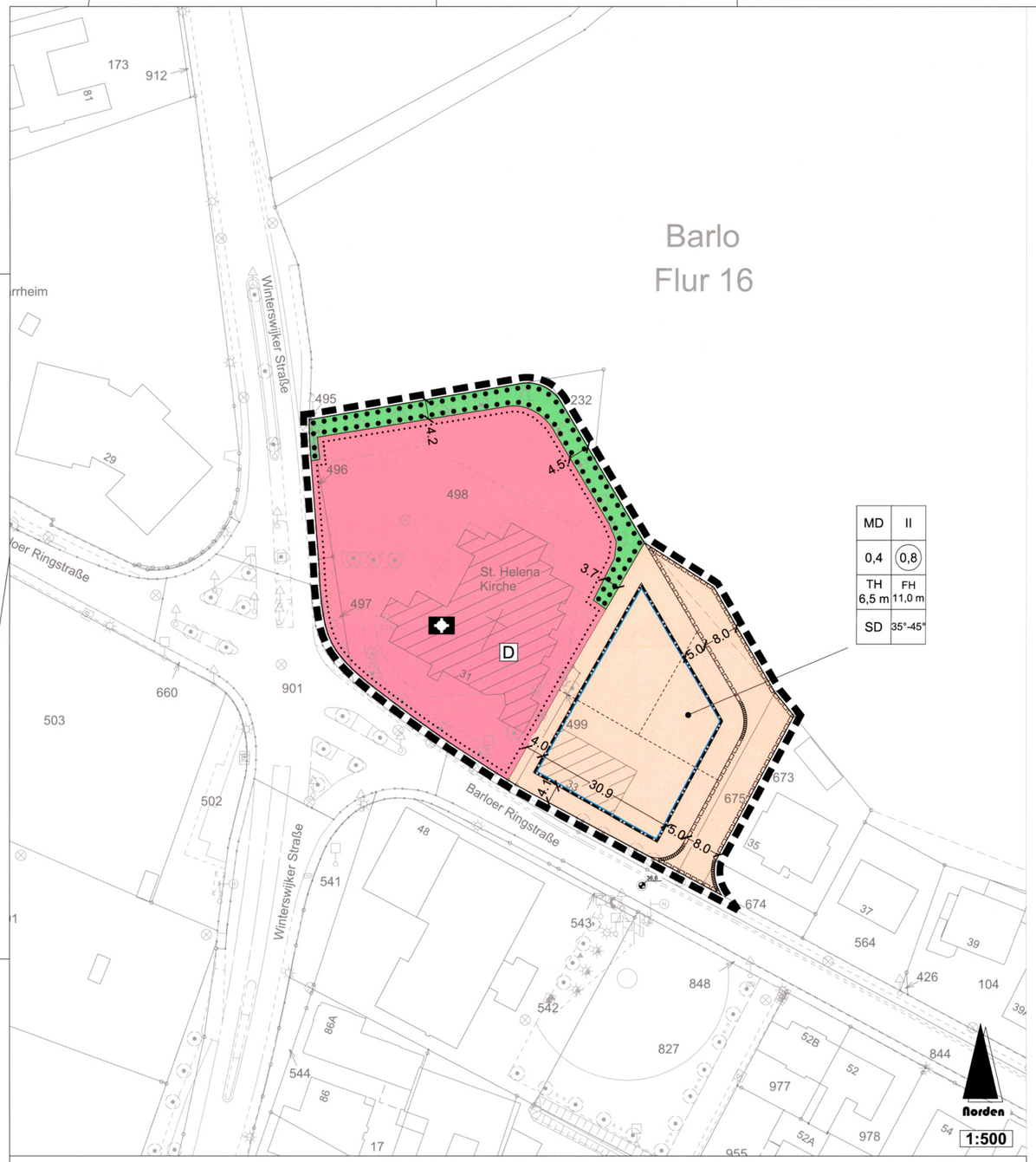

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan St. Helena Kirche Barlo

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

F 1 Dorfgebiete (§ 5 BauNVO)
Die nach § 5 Abs. 2 Nr. 8 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 9 (Tankstellen) zulässigen Nutzungen sowie die nach § 5 Abs. 3 (Vergnügungsstätten) ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

F 2 Gemeinbedarfsfläche Soziales mit der näheren Zweckbestimmung Kirche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der näheren Zweckbestimmung Kirche sind Anlagen für kirchliche Zwecke zulässig.

F3 Einzelhandelsbetriebe (§ 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO)
Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Bocholt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß „Bocholter Liste" mit einer Verkaufsfläche von max. 250 qm („Bocholter Laden") gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO allgemein zulässig.
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment ausnahmsweise zulässig. Die Fläche darf max. 10 % der Verkaufsfläche betragen.
Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der „Bocholter Liste" sind generell unzulässig

"Bocholter Liste"

nahversorgungsrelevant	WZ 2008*	zentrenrelevant	WZ 2008*
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Bekleidung, Wäsche	47.71
Getränke	47.25	Lederwaren, Schuhe	aus 47.72
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	aus 47.75	Haushaltswaren	aus 47.59.9
Pharmazeutika, Reformwaren	47.73	Glas, Porzellan, Keramik	47.59.2
Schnittblumen	aus 47.76.1	Geschenkartikel	aus 47.78.3
Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	Spielwaren	47.65
		Optik, Augenoptik, Hörgeräte	47.78.1
			aus 47.74
		Uhren, Schmuck	47.77
		Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2
		Sportbekleidung, Sportschuhe	aus 47.71
			aus 47.72
		Bücher, Papier, Schreibwaren	47.61
			47.79.2
			47.62.2
		Elektrokleingeräte	aus 47.54
		Computer und Zubehör	aus 47.41
			aus 47.43
		Unterhaltungselektronik	47.43
			47.63
		Bild- und Tonträger	47.63
		Telekommunikation und Zubehör	47.42
		Foto	47.78.2
		Heimtextilien	aus 47.51
		Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Stoffe	aus 47.51
		Bettwäsche	aus 47.51
		Gardinen	aus 47.53
		Sanitätsbedarf	47.74
		Musikinstrumente und Zubehör	47.59.3
		Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	aus 47.78.3
		Angeln, Waffen, Jagdbedarf	aus 47.64.2
			aus 47.78.9
		Erotikartikel	aus 47.78.9
		Parfümerie- und Kosmetikartikel	aus 47.75

* Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

F 4 Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Höhe in dem Baugebiet ist die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzte Kanaldeckelhöhe des bestehenden Mischwasserkanals in m über NHN mit 36,6 m.

F 5 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 6,50 m gemessen von der festgelegten Bezugshöhe in F4. Die maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

F 6 Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,00 m gemessen von der festgelegten Bezugshöhe in F4. Die maximal zulässige Firsthöhe bei einem Gebäude mit geneigten Dächern bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

F 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Anlieger sowie die Ver- und Entsorgungsunternehmen.

F 8 Garagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlichen Abstand zur Grenze zulässig. Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mindestens 5,00 m betragen.

F 9 Regenwasserbeseitigung (§ 44 Landeswassergesetz)
Das anfallende Niederschlagswasser aller privaten Grundstücke ist über ein Trennsystem abzuleiten und am öffentlichen Kanalsystem in der Barloer Ringstraße anzuschließen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 der Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. V. mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

F 10 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 11 Garagen und Nebenanlagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen und Carports gemäß § 12 BauNVO und Hauptgebäude sind bezüglich Material und Farbton einheitlich auszuführen.

III. Ökologische Festsetzungen

F 12 Erhaltung der Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Die innerhalb der festgesetzten Grünfläche befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang von Bäumen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

F 13 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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.

IV. Hinweise

H 1 Altlasten
Altlasten sind nicht bekannt. Sollten sich bei den Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte für Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken über die Stadt Bocholt, Fachbereich Mobilität und Umwelt unverzüglich von der Bauherrin/ vom Bauherrn zu benachrichtigen (§ 2 LBodSchG).

H 2 Kampfmittel
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.

H 3 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) aus dem obersten Pleistozän (Niederterrassen der Weichsel-Kaltzeit) 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. 0251/5916016, E-Mail: christian.pott@lwl.org) mitzuteilen, damit baubegleitende Maßnahmen abgesprochen werden können. 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 4 Denkmal Pfarrkirche St. Hellena (Denkmalliste Nr. 8)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die Katholische Pfarrkirche St. Hellena. Diese Anlage steht unter Denkmalschutz. Eine Beseitigung, Veränderung, Verbringung oder Nutzungsänderung des Denkmals darf nur mit Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde erfolgen (§ 9 DschG).

H 5 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 6 Brutvogelschutz
Bauzeit/Baufeldfreimachung sowie Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz).

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 12.10.2020
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 23.03.2022
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 23.06.2021 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-6 im Ortsteil Barlo für das Gebiet der St. Helena Kirche, nördlich der Barloer Ringstraße, östlich der Winterswijker Straße und westlich der Bebauung Barloer Ringstraße Nr. 35 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

Bocholt, 23.03.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.07.2021 in der Zeit vom 26.07.2021 bis einschließlich 03.09.2021 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 23.03.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.11.2021 in der Zeit vom 24.11.2021 bis einschließlich 04.01.2022 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, 23.03.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 30.03.2022 die Aufstellung 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, 31.03.2022
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 11.04.2022 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 11.04.2022 rechtsverbindlich.

Bocholt, 12.04.2022
Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch vom 3. 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 zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen 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)

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Art der baulichen Nutzung
- MD — Dorfgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 6,5m — Traufhöhe als Höchstmaß
- FH 11,0m — Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- SD — Satteldach
- 35°-45° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen
- Fläche für den Gemeinbedarf - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

5. Grünflächen
- Private Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

9. Zeichen
- 10.3 — Bemaßung in Metern
- Parallel
- 36.6 — Kanaldeckelhöhe in Metern über NHN

Darstellung des Bestandes:
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Bocholt — Gemarkungsname
- Flur 46 — Flurbezeichnung
- 179 — Flurstücksnummer
- 18 — Hauptgebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Stadt Bocholt

Bebauungsplan 1-6

(St. Helena Kirche Barlo)

Gemarkung: Barlo, Flur: 16



im Ortsteil Barlo für das Gebiet der St. Helena Kirche, nördlich der Barloer Ringstraße, östlich der Winterswijker Straße und westlich der Bebauung Barloer Ringstraße Nr. 35 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

GB Stadtplanung, Ov	31.03.2022	Az. 5107-2021