



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 (Vergnügungsgaststätten) ausnahmsweise zulässige Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

F 2 Gemeinbedarfsfähige Sozialer mit der näheren Zweckbestimmung Kirche (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Auf der Gemeinbedarfsfähigkeit 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 Einzelhandelskonzepthes 2016 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
Wäsch-, Putz- und Reinigungsmittel	aus 47.75	Haushaltswaren	aus 47.59.9
Pharmazutula, Reformwaren	47.73	Glas, Porzellan, Keramik	aus 47.59.2
Schreibwaren	aus 47.76.1	Geschirrkücheltel	aus 47.73.3
Zuckungen, Zeilschriften	47.62.1	Spielewaren	47.65
		Optik, Augenoptik, Hörgeräte	47.78.1
		Optik, Augenoptik, Hörgeräte	aus 47.74
		Uhren, Schmuck	47.77
		Sportartikel (ohne Sportgeräte)	aus 47.64.2
		Sportbekleidung, Sportschuhe	aus 47.71
			aus 47.72
		Bücher, Papier, Schreibwaren	47.61
			aus 47.73.2
		Elektronikgeräte	aus 47.54
		Computer und Zubehör	aus 47.41
			aus 47.43
		Unterhaltungselektronik	47.63
		Blä- und Tongeräte	47.63
		Telekommunikation und Zubehör	47.62
		Foto	aus 47.51
		Heimtextil	aus 47.51
		Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Stoffe	aus 47.51
		Bekleidung	aus 47.51
		Garten	aus 47.53
		Sanitätsbedarf	47.76
		Musikinstrumente und Zubehör	47.59.3
		Kunstabgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	aus 47.78.3
		Angeln, Waffen, Jagdbedarf	aus 47.64.2
			aus 47.64.9
		Erkerartikel	aus 47.64.9
		Parfums 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)
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Anlagen sowie die Ver- und Entsorgungsunternehmen.

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 Erdgeschossfertiglufbodens bis zum Schnittpunkt der Dachkante mit der Außenkante des aufstehenden Mauerwerks.

F 6 Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 11,50 m gemessen von der festgelegten Bezugshöhe in F4. Die maximal zulässige Firsthöhe bei einem Gebäude mit geneigten Dächern bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertiglufbodens.

F 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Anlagen 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 Garagenanlagen muss der Stauraum mindestens 5,00 m betragen.

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

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

F 10 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 Farben einheitlich auszuführen.

III. Ökologische Festsetzungen

F 11 Erhaltung der Gehölze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
Die innerhalb der festgesetzten Grundfläche befindlichen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei einem Abgang von Bäumen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

F 12 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flächendeckende Dachbegrünung ist bei Neubauten mit mindestens 8 cm Bodensubstrat zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünete Fläche zu unterhalten. Untergeschoßdecken, Belüftungseinrichtungen und technische Dachaufbauten zu 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 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 Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

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 (kulturgegeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfallzustände der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsbereich Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Bei Entdeckungen können paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem obersten Pleistozän (Niederterraszen der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden. Erste Erdbeobachtungen 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, Sentleger Straße 295, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks 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. Helena (Denkmal Nr. 8)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich die katholische Pfarrkirche St. Helena. 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 Verbotse des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten. Die Artenschutzrelevanz ist sowohl vor dem Abruch, Umbau oder Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen als auch vor Baustellenarbeiten und Rodungen zu prüfen. Der Umfang der Prüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

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

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 8,5m Traufhöhe als Höchstmaß

FH 11,0m Firsthöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Bau 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

--- Vorgesichlagene Flurstücksgrenze

Id. Nr. einfügen Zeichen

10,3 Bemessung in Metern

36,6 Parallel

36,6 Kanalschutzhöhe in Metern über NNH

Darstellung des Bestandes:

--- Flurgrenze

--- Gemarkungsgrenze

--- Gemarkungsname

--- Flurbezeichnung

179 Flurstücknummer

38 Hauptgebäude mit Hausnummer

--- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrößen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.

Stand der Planunterlagen: 12.10.2020

Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt,
Der Bürgermeister
i.A.

Dipl.-Ing. Joachim Budhoff
Stadt-Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 23.09.2021 in Kenntnis der Begründung die Entlassung der Aufstellung zum Bebauungsplan 1-6 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB 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.

Bocholt,
Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

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

Bocholt,
Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach einschüßlicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ 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,
Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am _____ die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt,
Thomas Kerckhoff
Bürgermeister

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

Bocholt,
Der Bürgermeister
i.V.

Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaeurat

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3024 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421 - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
- Planungsverordnung vom 18. Dezember 1990 in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 58 - PlanV)
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 in der Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NW. S. 656 - GO NRW)

Gemarkung: Barlo, Flur: 15

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

Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung

GB Stadtplanung_Ov | 13.07.2021 | Az. 5107-2021