# STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN NW 4

## 1. ÄNDERUNGSPLAN — bestehend aus zwei Teilen

## AUSFERTIGUNG

Teilbereich 1
Südwestlich Dinxperloer Straße, nordwestlich Ferdinandstraße, nördlich Klarastraße, östlich Farwickstraße, westlich der Grundstücke von-Galen-Straße, Haus-Nrn. 8 und 10, südlich Paul-Schneider-Weg, nordwestlich des Grundstückes Dinxperloer Straße 145

Teilbereich 2
**Nördlich der Straße Zur Eisenhütte zwischen Fischerweg und Wollstegge, südlich der Hofstelle Böggering (Wollstegge Haus-Nr. 4)**

LOWICK

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung beschloß am 07.06.1999
den Bebauungsplan NW 4 1. Änderungsplan
gem. § 13 BauGB für die Teile zu ändern.
Die Änderung ist in Kraft / nicht in Kraft getreten.
Sie wurde am 07.06.1999 gem. § 10 in Verbindung mit § 4 (4) BauGB und § 28 (3) GO NW als Satzung beschlossen.
Es entstehen dem 10.06.1999

Die vereinfachte Änderung gem. § 13 und die Offenlegung gem. § 12 BauGB wurden am 22.06.1999 ortsüblich bekanntgemacht.
Bocholt, den 19.07.1999
Der Stadtdirektor
Stadtbaurat

Textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Ziffern 20 u. 25 BauGB a BauGB für die neuen Bauflächen

- Die Oberflächen der privaten Stellplätze, privaten Fahrgassen und Terrassen sind aus teilbefestigungsfähigen Materialien (z.B. wasserdurchlässige Wegedecken, Rasengittersteine, Schotterrasen, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.
- Mindestens die Hälfte der Flächen der auf den privaten Grundstücken errichteten Gebäude sind zu begrünen. Hierzu ist an den zu begrünenden Fassadenflächen je 2 lfdm Fassadenlänge eine Kletterpflanze zu setzen. Folgende Arten sind in Abhängigkeit der jeweiligen Standorte besonders geeignet:
  - Gemeine Efeu (nicht einheimisch),
  - Kletterhortensie (nicht einheimisch),
  - selbstklimmender Wein,
  - Schlingknöterich (Kletterhilfe notwendig) und
  - Blauregen (Kletterhilfe notwendig).
  - Sofern Gebäude mit Flachdächern errichtet werden (z. B. Garagen) so sind diese Flachdächer zu begrünen.

Hinweis A:
Hausdränagen des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswasser wird auf § 51 A Landeswassergesetz (Beseitigung von Niederschlagswasser) verwiesen. Einzelheiten der Niederschlagswasserbeseitigung sind mit dem städt. Tiefbauamt zu einem Notwendige Erlaubnisse für eine Versickerung sind beim Kreis Borken / Umweltamt / einzuholen.
Der Anschluss an den Schmutzwasserkanal ist nur über das Vorfluterpumpwerk am Klarastraße hin möglich und durch eine Bauleit

Hinweis B:
Die Durchführung aller bodenmgreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sollten der Verdacht auf Kampfmittel auftreten, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen. Es wird empfohlen, in diesem Fall auch die Feuerwehr Bocholt zu informieren.

Hinweis C:
a) Aufgrund einer laufenden Grundwasserstandsmessstelle ist der Wasserstand in etwa gleichbleibend. Erhöhte Wasserhaltung mit dem Tiefbauamt der Stadt Bocholt zu erstellen.

b) Die Entnahme von Grundwasser zu Trinkwasserzwecken schaden aus. Die Nutzung von Grundwasser als Brauchwasser ist mit dem Kreis Borken, Fachbereich Natur und Umwelt, Untere Abfallwirtschaftsbehörde, zu erörtern.

Hinweis (4)
Eine Regelung für Schallschutzfenster der Klasse 1 ist verzichtbar, da die Anforderungen dieser Schallschutzklasse von dichten Fenstern unabhängig vom Scheibenaufbau in der Regel eingehalten werden. Im Einzelfall ist die Anspruchsvoraussetzung gem. § 42 BImSchG (Entschädigung für erbrachte notwendige Schallschutzaufwendungen) zu prüfen.

Hinweis 1
Durch Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes können gem. Baumschutzsatzung geschützte Bäume betroffen sein. Wegen evtl. Schutzmaßnahmen bzw. Ersatzanpflanzungen ist im bauaufsichtlichen Verfahren das städt. Grünflächenamt zu beteiligen.

Hinweis 2
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen -Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Münster (Tel. 0251/2105-252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).

Hinweis 3
Vor Aufnahme sämtlicher Bauarbeiten (Hochbau oder Straßenbau) ist sicherzustellen, daß die von den Maßnahmen betroffenen Flächen erst dann betreten werden, wenn der Kampfmittelräumdienst Münster über das Ordnungsamt der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat.

ÜBERSICHT: STADTPLAN M. 1:15000

TEILBEREICH 1
TEILBEREICH 2

M. 1:1000

STRASSENTUNNEL IM UG
LL 925 m

HAUPTSAMMLER DN 1400

Textliche Festsetzungen

(F1) Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmern sind so anzuordnen, daß sie auf der dem geplanten Westring abgewandten Ostseite liegen.
Sind die Fenster nach Abs. 1 nachgewiesen, können darüber hinaus zusätzliche Fenster, die diese Bedingungen nicht erfüllen, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mindestens der Schallschutzklasse II (Schalldämmung 30-34 dB) entsprechen.

(F2) Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmern sind so anzuordnen, daß sie auf der der Dinxperloer Straße abgewandten Südseite liegen.
Sind die Fenster nach Abs. 1 nachgewiesen, können darüber hinaus zusätzliche Fenster, die diese Bedingungen nicht erfüllen, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mindestens der Schallschutzklasse III (Schalldämmung 35-39 dB) entsprechen.

(F3) (textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Oberflächen der Geh- und Radwege bzw. der Parkplätze sind aus infiltrationsfähigen Materialien herzustellen.

(F4) (textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 16 BauGB)
Die Zufahrten im Bereich der Garagenhöfe sind aus infiltrationsfähigen Materialien herzustellen.
Die Außenwände der Garagen sind dauerhaft zu begrünen mit gemeinen Efeu oder selbstklimmendem Wein.
Die Dächer der Garagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
Von den begrünten Dächern nicht aufnehmbares Niederschlagswasser ist zur Versickerung zu bringen, sofern es entwässerungstechnisch im Rahmen der üblichen Baumaßnahmen möglich ist.

(F5) (textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 16 BauGB)
Das Niederschlagswasser der Dachflächen ist auf den Baugrundstücken zur Versickerung zu bringen, sofern es entwässerungstechnisch im Rahmen der üblichen Baumaßnahmen möglich ist.
Die Oberflächen der privaten Stellplätze, der privaten Zufahrten/Zugänge und Terrassen sind aus infiltrationsfähigen Materialien herzustellen.

(F6) (textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Die Lärmschutzwände sind auf der den öffentlichen Grünanlagen zugewandten Seite dauerhaft zu begrünen (mit gemeinem Efeu und selbstklimmenden Wein).

(F7) (textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24, Nr. 2a und Nr. 25 sowie § 81 Abs. 4 BauO NW)
Die einzelnen Mietergärten sind mit einer geschnittenen, mindestens 1,20 m hohen Laubgehölzhecke aus Weißdorn (Crataegus monogyna), Liguster (Ligustrum vulgare) oder Hainbuche (Carpinus betulus) einzufassen.
Die Errichtung von Gerätehäuschen oder Lauben ist nur in einer Größe bis maximal 10 m² umbauten Raumes (je Mietergarten) zulässig. Diese Nebenanlagen sind aus Holz herzustellen.
Wege, Terrassen und dergleichen innerhalb der Mietergärten sind aus infiltrierfähigen Oberflächenmaterialien herzustellen.

(F8) (textliche Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Die Grünanlagen sind als extensiv zu pflegende Wiesen (ein- bis zweimalige Mahd pro Jahr) mit Baumhecken und Gehölzgruppen aus heimischen und standortgerechten Gehölzen entsprechend der nachfolgenden Auflistung anzulegen:

Bäume I. Ordnung (> 20 m Höhe)
Betula pendula (Sandbirke)
Fagus silvatica (Rotbuche)
Quercus robur (Stieleiche)
Bäume II. Ordnung (ca. 12 - 20 m Höhe)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Populus tremula (Espe)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Vogelbeere)
Sträucher und Bäume III. Ordnung (ca. 5 - 12 m Höhe)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Salix caprea (Salweide)
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Normalsträucher (ca. 1,5 bis 5 m)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Frangula alnus (Faulbaum)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix aurita (Ohrweide)
Salix cinerea (Grauweide)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)
Die Gehölze sollen zum Zeitpunkt der Pflanzung folgende Mindestqualitätsmerkmale aufweisen:

Empfehlungen

E1 Dem Bauherrn ist im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, Fenster von Aufenthaltsräumen, die nicht auf der der Dinxperloer Straße abgewandten Südseite liegen, in Schallschutzklasse III (Schalldämmung 35-39 dB) auszuführen.

E2 Dem Bauherrn ist im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, Fenster von Aufenthaltsräumen, im II. OG, die an der von Verkehrslärm betroffenen Ost- und Südseite liegen, in Schallschutzklasse II (Schalldämmung 30-34 dB) auszuführen.

E3 Dem Bauherrn ist im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, Fenster von Aufenthaltsräumen im II. OG, die an der von Verkehrslärm betroffenen Ost- und Südseite liegen, in Schallschutzklasse III (Schalldämmung 35-39 dB) auszuführen.

### GEBÄUDEBESTAND
Vorh.
Wohngebäude
öffentl. Gebäude
I. II. III. Geschoßzahl

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WS Kleinsiedlungsgebiete
WR reine Wohngebiete
WA allgemeine Wohngebiete
WB besondere Wohngebiete
MD Dorfgebiete
MI Mischgebiete
MK Kerngebiete
GE Gewerbegebiete
GI Industriegebiete
SO Sondergebiete, die der Erholung dienen
SO sonstige Sondergebiete
Mischgebiete

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
III Zahl der vollgeschosse als Höchstgrenze
III-IV als Mindest- und Höchstgrenze
Z zwingend
0,4 Grundflächenzahl
0,7 Geschoßflächenzahl
BMD 3,0 Baumassenzahl mit Höhenbeschränkung

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
o offene Bauweise
E nur Einzelhäuser zulässig
D nur Doppelhäuser zulässig
H nur Hausgruppen zulässig
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

### EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
Flächen für den Gemeinbedarf
öffentliche Verwaltungen
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Post
Schutzbauwerk
F Feuerwehr

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN. FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
Elektrizität
Gas
Fernwärme
Abwasser
Wasser
Abfall
Ablagerung
Flächen für Versorgungsanlagen

### VERKEHRSFLÄCHEN
Sichtdreiecke sind von jegl. Sichtbehinderung ab 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
P öffentliche Parkfläche
H=3,0 m Lärmschutzwand (LSW) Höhe über Gelände
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
V Verkehrsgrün

### HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
Oberirdisch
Unterirdisch

### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 9 (4) BAUGB/§ BAUG i.V.M. § 81 (4) BAUO NW
Firstrichtung des Hauptbaukörpers
15° Dachneigung in Grad
TH Traufenhöhe in m
FH Firsthöhe in m
SH Sockelhöhe in m
DH Drempelhöhe in m
Fassade
Materialien
Vermassung

### GRÜNFLÄCHEN
Grünflächen
Parkanlage
Dauer-Kleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Zeltplatz
Badeplatz Freibad
Friedhof
Mieter-gärten

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
Wasserflächen
R Hochwasser-Rückhaltebecken
Ü Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung der Flächen mit wasserrecht Festsetzungen
SW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

### FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
A Flächen für Aufschüttungen
G Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

### FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORSTWIRTSCHAFT
Flächen für die Landwirtschaft
Flächen für die Forstwirtschaft
E Erholungswald

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
Anpflanzen z.B. Bäume, Sträucher
Erhalten z.B. Bäume, Sträucher
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Umgrenzung von Flächen zu Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

### REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMASSNAHMEN
E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
D Umgrenzung von Gesamtanlagen die dem Denkmalschutz unterliegen
D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
SAN Umgrenzung der Sanierungsgebiete
E zu erhaltende Gebäude und sonstige baul. Anlagen

### SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Spielplatz
Hotel
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
ST Stellplätze GA Garagen
GST Gemeinschaftsstellplätze GGA Gemeinschaftsgaragen

### ZEICHEN UND ABKÜRZUNGEN
eingemessener Baum
eingemessener Baum gem. Baumschutzsatzung
Wegeführung, Teilungsvorschläge Böschungen usw.
Kanaldeckel
14.00 NN Höhe (Kanaldeckel Kanalsohle)
Hydrant
Straßenleuchte
m Meter
UG Unterreeschoss
DN Nenn-Durchmesser
IL im Lichten
Vermassung in Meter
Bereich unterirdischer Straßenführung

1. ÄNDERUNGSPLAN

# BEBAUUNGSPLAN

## NW 4 TEILBEREICH 1

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 23.06.1999
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen.
Bocholt, den 06.07.1999
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 8. 12. 1986 (BGBl. I S. 2253) in der zur Zeit gültigen Fassung — ~~gemäß den Übergeleitungsvorschriften des § 233 BauGB wurden die Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) vom 18.12.1976 (BGBl. I S. 3256, 3617) in der bis zum 30. 6. 1987 gültigen Fassung angewendet~~ —, der Baunordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung — BauONW vom 26. Juni 1984, GV.NW.S. 419, 532) in der zur Zeit gültigen Fassung; der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.1.1990 (BGBl. I. S. 132) in der zur Zeit ~~gültigen~~ Fassung; der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.
Bocholt, den 25. Januar 1995
Der Stadtdirektor
Stadtrat
Stadtplanungsamt
Städt. Baudirektor

Der Bebauungsplan ist gemäß §§ ~~2 Abs. 1 und 2 a Abs. 6~~ Bundesbaugesetz / 2 Abs. 4 und 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung vom 30.1.91 und 22.2.91 ~~aufgestellt~~ geändert worden und öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 23. 2. 95
Bürgermeisterin Feldhaar
Stadtverordneter Spangenberg
Schriftführer Weinerth

Der Bebauungsplan hat gemäß § ~~2 a Abs. 6~~ Bundesbaugesetz / 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 10. 3. bis 10. 4. 95 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 11. 4. 95
Der Stadtdirektor
I.A.
Sieverding / Stadtamtmann

Der Bebauungsplan ~~hat~~ wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch von der Stadtverordnetenversammlung am 21. 6. 95 als Satzung beschlossen.
Bocholt den, 22. 6. 95
Bürgermeisterin Feldhaar
Stadtverordneter Spangenberg
Schriftführer Weinerth

Der Bebauungsplan wurde gemäß § 11 Baugesetzbuch am 19. JULI 1995 angezeigt. Eine Verletzung von Rechtsvorschriften wird nicht geltend gemacht.
Münster, den 15. SEP. 1995
Bezirksregierung Münster
A.Z. -35.2.1.-5202-41/95

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 Baugesetzbuch am 05.10.95 ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde darauf hingewiesen, daß der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird.
Der Bebauungsplan ist daher ab 05.10.95 rechtsverbindlich.
Bocholt, den 06.10.1995
Der Stadtdirektor
I.V.
Stadtrat