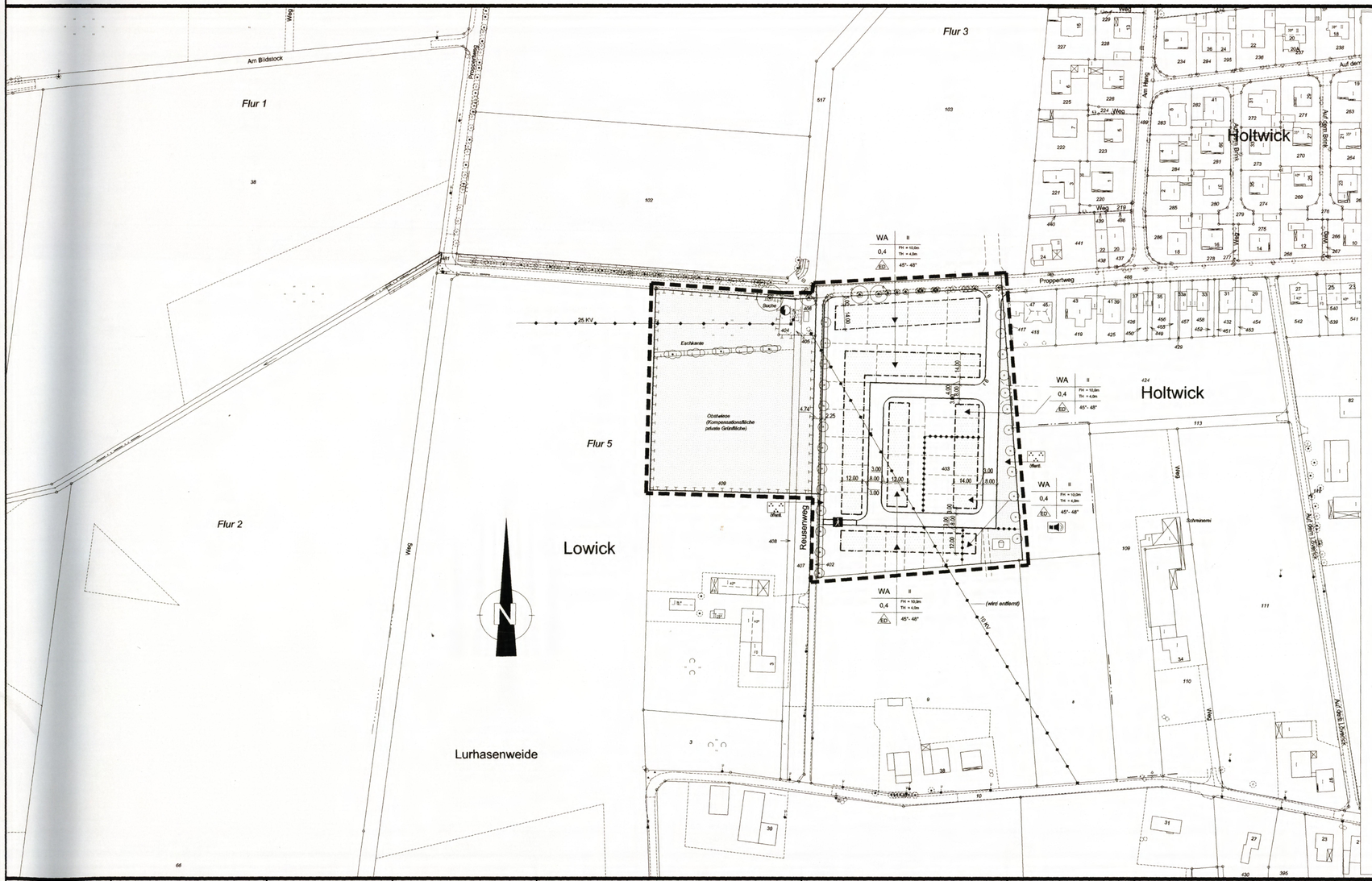
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 4 - 9

ORTSLAGE HOLTWICK GEMARKUNG LOWICK

Für das Gebiet
südlich Proppertweg, beidseitig
des Reusenweges und nördlich
der Hofstelle Meiering



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Holtwick 4 - 9 der Stadt Bocholt

I. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach §86 der Landesbauordnung (BauONW) i.d.F. vom 7. März 1995 (GV.NW S. 218) i.V. mit §9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

1. **Firstrichtung**
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung einzuhalten.

2. **Dachneigung**
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen sich in die Dachneigung dem Hauptgebäude anpassen. Garagen und andere Nebengebäude nach §14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

3. **Materialien und Farbgebung**
Doppelhäuser sind gestalterisch und im Farbton aufeinander abzustimmen. Garagen und andere Nebengebäude im Sinne der §14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und im Material den zugehörigen Wohnhäusern anzupassen.

4. **Einfriedungen**
In der Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze bzw. deren Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen sind nur Hecken aus bodenständigen, einheimischen Laubgehölzen als Einfriedung zulässig. In Reihen gepflanzte immergrüne Nadelgehölze als Einfriedung sind in den o. g. Flächen nicht zulässig. Zaunanlagen hinter Heckenpflanzungen sind bis 1,0 m Höhe zulässig.

5. **Dachgauben**
Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 50 % der Trauflänge einnehmen, gemessen am Fuß der Dachgaube, als Einzelbauteil nicht breiter als 3,50 m sind und zur Giebelseite einen Abstand von mindestens 2,0 m einhalten.
Bei Doppelhäusern ist ein Mindestabstand von 1,25 m zur gemeinsamen Grundstücksgrenze einzuhalten, sofern die Dachgauben nicht einheitlich gestaltet sind.
Dachgauben bzw. Dachaufbauten mit Fensteröffnungen sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig. Dachflächenfenster sind davon nicht betroffen.

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

1. **Höhenlage** § 9 (2) Bau GB (als Maß der baulichen Nutzung)

Sockelhöhe SH
Gem. §9 Abs. 2 BauGB darf die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens max. 0,5m über Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist die vom Vorhabenträger benannte Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang.
Firsthöhe FH
Die max. zulässige Firsthöhe bezieht sich auf Oberkante Straße gegenüber dem Hauseingang.
Traufhöhe TH
Die max. zulässige Traufhöhe von 4,00m bezieht sich auf Oberkante Straße gegenüber dem Hauseingang bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Außenmauerwerks.

2. **Garagen und andere Nebenanlagen**
§§ 12(6) u. 14 BauNVO i.V. mit § 9(1) Nr. 25 BauGB
Garagen und andere Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 1,00m einzuhalten. Die Fläche ist entsprechend einzugrünen. Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze ist nur bis zu einer Tiefe von max. 4,0 m zulässig. Vor Garageneinfahrten muß der Stauraum mind. 5,00m betragen.

3. **Lärmschutz**
§9 (1) Nr. 24 BauGB
Im gekennzeichneten Bereich sind die Fenster von Wohnräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmer in der Schallschutzklasse II (Schalldämmung 30-34 dB) einzubauen. Notwendige Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind auf der schallzugewandten Seite (Ostseite) nicht zulässig.

4. **Regenwasserversickerung**
§51a LWG i. V. mit § 9 Abs.4 BauGB
Das Regenwasser der Baugrundstücke ist an den Regenwasserkanal anzuschließen und wird ortsnah einen Vorfluter zugeleitet. Die auf den öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswasser werden im Bereich der Grünfläche versickert.

5. **Grundstücksbefestigungen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, daß auf den einzelnen Baugrundstücken die Oberflächen von Park- und Stellflächen und deren Zufahrten aus anfiltrationsfähigen (luft- und wasserdurchlässigen) Materialien herzustellen sind. Insbesondere sollen dabei Rasenpflaster (Rasengittersteine), Rasenfugensteine, Porensteine, Schotterrasen oder Kies zur Ausführung kommen.

6. **Anpflanzungen**
Je angelangenter 120 qm privater versiegelter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (als Hochstamm oder Hochstamm) oder aber ein heimischer Laubbaum (z.B. Birke, Hainbuche, Stieleiche, Eberesche) mit einem Mindeststammumfang von 14 bis 16 cm auf dem jeweiligen Baugrundstück zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Für jeden zu pflanzenden Baum ist ein vegetationsfähiger Stauraum von mindestens 20 qm Größe zu erhalten bzw. zu schaffen.

III. Hinweise

1. Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, daß die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über das Ordnungsamt der Stadt Bocholt freigegeben werden.

IV. Empfehlungen

1. Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5° (z. B. Garagen) sollten flächendeckend mit kulturfähigem Substrat (Blähton, Bims, Basalllava usw.) angedeckt, mit standortgerechten Pflanzen entsprechend anliegender Pflanzliste begrünt und dauerhaft gärtnerisch unterhalten werden. Pflanzen für extensive Dachbegrünungen:
   - Ceratodon purpureus, Moose
   - Hypum spec., Moose
   - Sedum album, Weißer Mauerpfeffer
   - Poa compressa, Flaches Rispengras
   - Sedum sexangulare, Milder Mauerpfeffer
   - Sedum acre, Scharfer Mauerpfeffer
   - Poa bulbosa, Knolliges Rispengras
   - Bromus tectorum, Dachtrespe
   - Bromus erectus, Aufrechte Trespe
   - Festuca ovina speciosa, Schafschwingel
   - Poa pratensis angustifolia, Wiesenrispengras
   - Chrysanthemum leucanthemum, Gewöhnliche Margerite
   - Anthemis tinctoria, Färberkamille

2. Zur besseren ökologischen Durchgrünung sollten 50 % der Außenfassaden von neu zu errichtenden Gebäuden mit rankenden und schlingenden Pflanzen begrünt werden. Folgende Arten sind in Abhängigkeit des jeweiligen Standortes besonders geeignet:
   - gemeiner Efeu (nicht Südseite)
   - Kletterhortensie (nicht Südseite)
   - selbstklimmender Wein
   - Schlingknöterich (Kletterhilfen notwendig(keit)
   - Blauregen (Kletterhilfe notwendig)

BEBAUUNGSPLAN

1 : 1000

4 - 9

GEBÄUDEBESTAND
vorhandene
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
öffentliche Gebäude

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
III-IV als Mindest- und Höchstgrenze
Z zwingend
0,4 Grundflächenzahl
0,7 Geschoßflächenzahl
TH Traufenhöhe
FH Firsthöhe in m
SH Sockelhöhe in m
DH Drempelhöhe in m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
o offene Bauweise
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
nur 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 Verwaltung
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 jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
oberirdisch
unterirdisch

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM § 9 (4) BAUGB I.V. § 86 (4) BAUO NW
Firstrichtung des Hauptbaukörpers
15° Dachneigung in Grad

GRÜNFLÄCHEN
Grünfläche
Parkanlage
Dauerkleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Zeltplatz
Badeplatz Freibad
Friedhof

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

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

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORTSWIRTSCHAFT
Flächen für Landwirtschaft
Flächen für 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 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
N Naturschutzgebiet
L Landschaftsschutzgebiet
ND Naturdenkmal

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

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Hohlw besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
Lärmschutz, siehe textliche Festsetzungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
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 GST Gemeinschaftsstellplätze
GA Garagen GGA Gemeinschaftsgaragen

ZEICHEN
eingemessener Baum
eingemessener Baum gem. Baumschutzsatzung
Wegeführung, Teilungsvorschläge, Böschungen, usw.
Kanaldeckel 14.00 NN Höhe
Hydrant
Straßenleuchte
Vermessung

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 31.8.1998
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 30.11.1999
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.8.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung; der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW vom 07.März 1995, GV. NW. S. 218) 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 29.03.1999
Der Stadtdirektor
I.V.
Stadtbaurat
Dipl.-Ing. Paffrath
Stadtplanungsamt
Städt. Baudirektor
Pfeffer
de/na

Das Bebauungsplanverfahren gemäß §2 Abs.1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 04.06.1998 eingeleitet.
Bocholt, den 05.06.1998
Vorsitzender Hubers-Kemink
Stadtverordneter Klein-Uebing
Schriftführer Ridder

Der Bebauungsplan ist aufgrund des Beschlusses des Ausschusses für Planung und Bau vom 13.04.1999 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Bocholt, den 14.04.1999
Vorsitzender Partberg
Stadtverordneter Hubers-Kemink
Schriftführer Ridder

Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch in der Zeit vom 18.05.1999 bis 18.06.1999 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 21.06.1999
Der Stadtdirektor
I.A.
Stadtamtsrat
Severding

Der Bebauungsplan ist gemäß § 10 Baugesetzbuch von der Stadtverordnetenversammlung am 25.08.1999 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 26.08.1999
Bürgermeisterin Feldhaar
Stadtverordneter Spangenberg
Schriftführer Wenerth

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 Baugesetzbuch am 29.12.1999 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 29.12.99 rechtsverbindlich.
Bocholt, den 30.12.1999
Der Bürgermeister
I.V.
Stadtbaurat
Dipl.-Ing. Paffrath