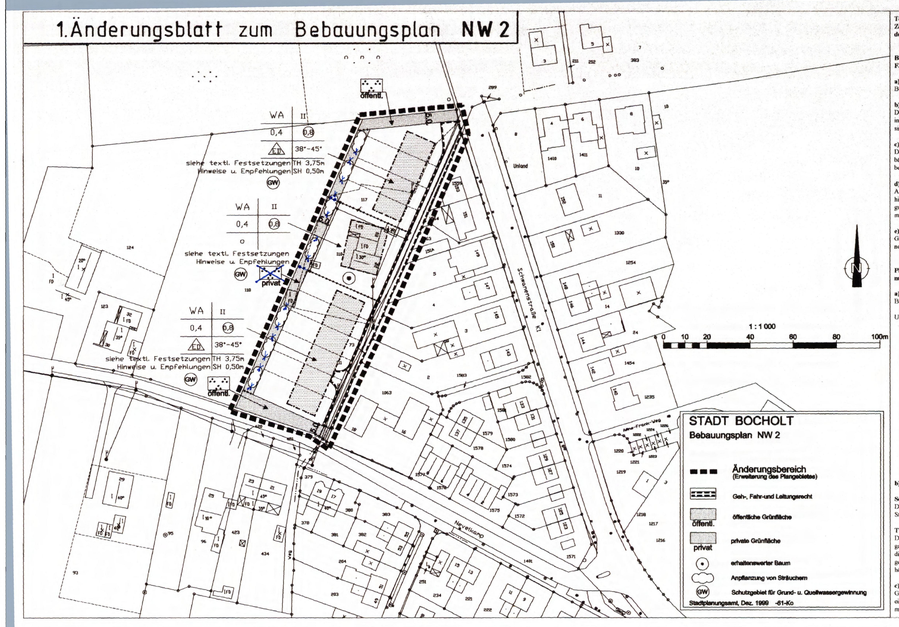
1. Änderungsblatt zum Bebauungsplan **NW 2**



Textliche Festsetzungen
Zum Änderungsbereich des Bebauungsplanes NW 2
der Stadt Bocholt

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

a) Firstrichtung
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung einzuhalten.

b) Dachneigung
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen sich in der Dachneigung dem Hauptgebäude anpassen. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind nach mit einem Flachdach zulässig.

c) Materialien und Farbgebung
Doppelhäuser sind gestalterisch und im Farbton aufeinander abzustimmen. Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und im Material den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen.

d) Einfriedigungen
Als Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken, senkrecht gefaltete Holzzäune und hinterpflanzte Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zusätzlich können Einfriedigungen als Mauer bis zu 2,00 m mit straßenseitiger Begrünung zugelassen werden, wenn sie der Abschirmung von Tiernorm- oder sonstigen Freizeitbereichen dienen.

e) Dachgauben
Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betreffenden Dachseite beträgt, und wenn sie nicht ins obere Drittel der Dachfläche reichen.

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

a) Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 Ziff. 10 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig.

Unzulässig sind:

a) Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
b) Kunst, Antiquitäten
c) Baby, Kinderartikel
d) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
e) Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
f) Foto, Optik
g) Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
h) Musikalienhandel
i) Uhren, Schmuck
j) Spielwaren, Sportartikel
k) Lebensmittel, Getränke
l) Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
m) Teppiche (ohne Teppichboden)
n) Blumen
o) Campingartikel
p) Fahrräder und Zubehör, Mofas
q) Tiere und Tierhaltung, Zoowirtkel

b) Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB) als Maß der baulichen Nutzung

Sockelhöhe SH
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,5 m über Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang.

Traufhöhe TH
Die maximal zulässige Traufhöhe von 3,75 m bezieht sich auf die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Höhere als die zulässige Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriß eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf höchstens 1/3 der Trauflänge der betroffenen Dachseite begrenzt.

c) Garagen und andere Nebenanlagen gem. §§ 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. 1.0 m einzuhalten. Die Fläche ist entsprechend einzugrünen. Vor Garageneinfahrten muß der Stauraum mind. 6,0 m betragen.

Hinweise

a) Regenwasserentsorgung: Die Regenwasserentsorgung hat über den zukünftigen Mischwasserkanal zu erfolgen.

b) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

c) Der Bebauungsplan liegt im Wasserschutzgebiet III B Bocholt - Liedern. Der § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

d) Die Durchführung aller bodensignifikanten Bauarbeiten ist mit gebotener Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, 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 Frage der Kostenträgerschaft zu erörtern

e) Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, daß die betroffenen Flächen vom Amt für Bodendenkmalpflege untersucht und freigegeben werden.

f) Die Einbauhöhe von Grundwasser ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Bocholt zulässig.

Ökologische Festsetzungen gem§§ § 9 Abs.1 Nrn. 20 u. 25 BauGB

F1 Zur ökologischen Aufwertung des Baugebietes und zur Ortsrandgestaltung sind die Grünflächen mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, so dass ein mehrreihiger Gehölzstreifen entsteht.
Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen und privaten Grünstreifen sind als dreireihige Hecke (aus heimischen und standortgerechten Gehölzen. Pflanzabstand 1m x 1m) mit einem beidseitigen Krautsaum von 1,5m anzulegen. Die Pflanzung sollte zu 10 % aus Bäumen I. Ordnung, zu 20 % aus Bäumen II. Ordnung und zu 70 % aus Sträuchern bestehen (s. beigefügte Empfehlungsliste). Die Pflanzgröße der Sträucher muss mindestens 80 bis 120 cm betragen und die Bäume müssen als Heister in einer Größe von mindestens 150 - 200 cm gepflanzt werden. Eine Einzäunung der öffentlichen und auch der privaten Gehölzstreifen (mitsamt ihrer Krautsäume) ist nicht zulässig. Im Sinne einer fachgerechten Heckenpflege sind die Gehölzflächen etwa alle 12 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen.

Empfehlung

E1 Fassaden- und Dachflächen sollten soweit als möglich unter Berücksichtigung der Belichtung und Belichtung der Gebäude begrünt werden

Pflanzliste als Empfehlung zu den Pflanzgeboten

Bäume I. Ordnung (höher als 20 m)

Castanea sativa, Eßkastanie
Fagus sylvatica, Rotbuche
Fraxinus excelsior, Gemeine Esche
Populus tremula, Zitterpappel
Prunus avium, Vogelkirsche
Quercus petrea, Trauben-Eiche
Quercus robur, Stiel-Eiche
Tilia cordata, Winterlinde

Bäume II. Ordnung (selten höher als 15m)

Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Sandbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Prunus padus, Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea, Salweide
Sorbus aucuparia, Eberesche
Obstbäume (artgl. alte, heimische Sorten) als Hoch- und Mittelstämme

Sträucher

Corylus avellana, Hasel
Crataegus azarogyna, Eingriffliger Weißdorn
Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare, Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum, Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa, Schlehdorn
Rhamnus carthartica, Kreuzdorn
Rhamnus frangula, Faulbaum
Rosa canina, Hundsrose
Rubus fruticosus agg., Echte Brombeere
Rubus idaeus, Himbeere
Sambucus nigra, Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Sarothamnus scoparius, Besenginster
Viburnum lantana, wolliger Schneeball
Viburnum opulus, gewöhnlicher Schneeball

Änderung des Bebauungsplanes NW 2 westlich der Grundstücke Nevelkamp Haus-Nr. 16/18 und westlic Grundstücke Schwanenstraße ungerade Hausnummern 143 bis 153
- Erweiterung des Plangebietes um eine Bautiefe nach Westen –

1. Das Entwicklungskonzept beidseitig der Straße Nevelkamp wurde den Bürgern in der frühzeitigen Bürgerbeteil vom 06.06. bis einschl. 10.07.1995 vorgestellt.

   Bocholt, den 11.07.1995 — Der Stadtdirektor Im Auftrag Sieverding Stadtamtsrat

2. Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 25.05.1999 die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Be ungsplan NW 2 westlich der Grundstücke Nevelkamp Haus-Nrn. 16/18 und westlich der Grundstücke Schwanen Be ungerade Hausnummern 143 bis 153 – Erweiterung des Plangebietes um eine Bautiefe nach Westen – gem. Abs. 4 Baugesetzbuch.
   Da die frühzeitige Bürgerbeteiligung bereits auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes für die Grundstücke beid den Nevelkamps stattgefunden hat, beschloss der Ausschuss gleichzeitig im Rahmen des Änderungsverfahrens Bebauungsplan NW 2 die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

   Bocholt, den 26.05.1999 — Hubers-Kemink Stellvertr. Vorsitzender; Poppen Stadtverordneter; Tangerding Schriftführer

3. Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan NW 2 mit der dazugehörigen Begründung hat in der Zeit 06.07.1999 bis einschl. 06.08.1999 gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

   Bocholt, den 09.08.1999 — Der Stadtdirektor Im Auftrag Sieverding Stadtamtsrat

4. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 09.02.2000 in Kenntnis der Begründung und des Inhalts der Vor die Änderung des Bebauungsplanes NW 2 im genannten Bereich gem. § 10 i. V. m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch u 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung.

   Bocholt, den 10.02.2000 — Klaus Elving Bürgermeister; Wenarth Schriftführer

5. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes NW 2 wurde am 24.3.00 gem. § 10 Abs. 3 Baugesb buch ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der geänderte Bebauungsplan mit Begr dung zu jedermanns Einsicht beim Stadtplanungsamt bereit gehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird

   Der geänderte Bebauungsplan ist seit dem 24.3.00 rechtsverbindlich.

   Bocholt, den 24.3.2000 — Der Bürgermeister In Vertretung Dipl.-Ing. Paßlick Stadtbaurat

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 12.12.2003
den Bebauungsplan NW 2
gem. § 13 BauGB vereinfacht zu ändern.
Die Änderung ist in Blau dargestellt.
Sie wurde am 12.12.2003 gem. § 10 in Verbindung mit § 9 (4) BauGB und § 86 (4) Bau O NW als Satzung beschlossen.

Bocholt, den 18.12.2003 — Bürgermeister; Schriftführerin

Die vereinfachte Änderung gem. § 13 und der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurden am 23.12.2003 ortsüblich bekannt gemacht.

Bocholt, den 29.12.2003
Stadt Bocholt
Der Bürgermeister
I. V.
Stadtbaurat