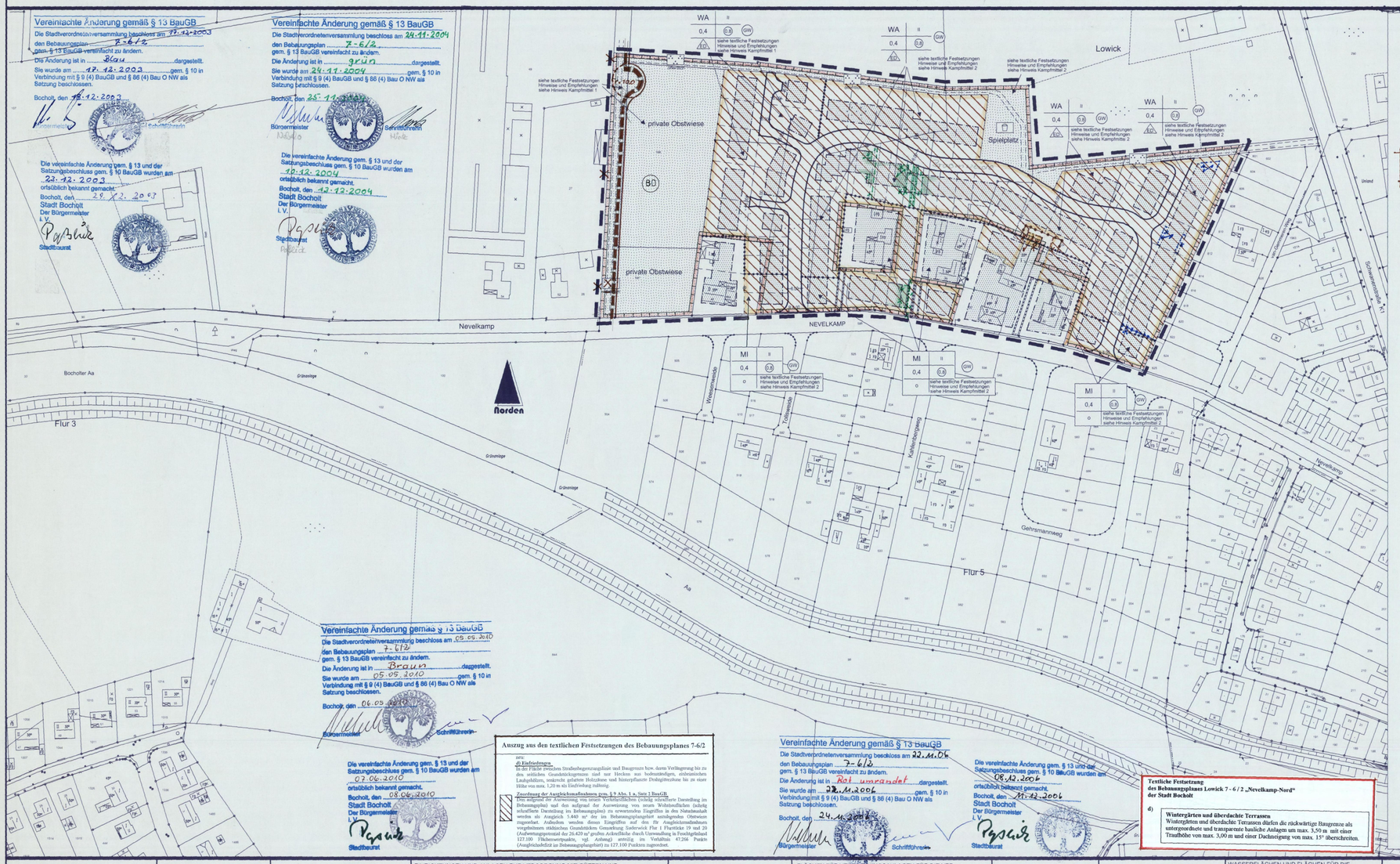
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 7 - 6 / 2

Für das Gebiet

Nördlich der Straße "Nevelkamp", westlich der Grundstücke "Van Gemmeren Weg", südlich der Flurstücke Gemarkung Lowick, Flur 5 Nr. 67 und 72, und östlich der Gärtnerei Remmen



Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Lowick 7 - 6 / 2 "Nevelkamp-Nord" der Stadt Bocholt

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. vom 01. März 2000 (GV.NW. S, 256) 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 auch 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) Einfriedungen
In der Fläche zwischen Straßen- [illegible] ingerung bis zu den seitlichen Grund- [illegible] einheimischen Laubgehölzen als Einfriedung zulässig.

e) Dachgauben
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betroffenen Dachseite beträgt. Dachgauben bzw. Dachaufbauten mit Fensteröffnungen sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

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 inVerbindung 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 Tiernahrung, Zoowaren

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

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

Dachneigung
Bei einer zweigeschossigen Bauweise ist die Errichtung von geneigten Dächern im zweiten Geschoß zulässig. Über dem letzten Vollgeschoss sind Dachaufbauten bis zu einer Dachneigung von 22° zulässig, jedoch keine Drempel.

c) Garagen und andere Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) u. 14 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen oder im seitlichen Grenzabstand gem. BauO NW zulässig. Eine Überschreitung der gartenseitigen rückwärtigen Baugrenze bzw. deren Verlängerung ist nur bis zu einer Tiefe von 2,0m zulässig. Vor Garageneinfahrten muß der Stauraum mind. 5.0 m betragen.

Hinweise
a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
b) Der Bebauungsplan liegt im Wasserschutzgebiet III B Bocholt - Liedern. Der § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.
c) Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, daß die betroffenen Flächen vom Amt für Bodendenkmalpflege untersucht und freigegeben werden.
d) Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Bocholt zulässig.
e) Das Regenwasser der Baugrundstücke ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

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

2) Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit gebotener Vorsicht durchzuführen. Sollten 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.

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

F1 Für die Anlage der Obstwiese sind ausschließlich Hochstammobstbäume in einem Abstand von 10m x 10m anzupflanzen, wobei Apfelbäume einen Anteil von 60 -80 % und Birne, Süßkirsche, Pflaume, Zwetschgen und Walnuss insgesamt einen Anteil von 20 bis 40 % ausmachen sollten. Die Obstwiese kann als Mähwiese oder extensive Viehweide genutzt werden. Andere Nutzungen sind unzulässig. Bei Nutzung als Mähwiese ist jährlich zweimal ein Schnitt (1. Schnitt: Anfang Juli, 2. Schnitt: September) vorzunehmen. Bei Beweidung sind die Obstbäume hinreichend vor Viehverbiss zu schützen. Pferdehaltung ist auf der Obstwiese nicht zulässig.

F2 Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten; insbesondere dürfen hier nur heimische und standortgerechte Gehölze angepflanzt werden. Wiesenflächen und Krautsäume sind, soweit sie nicht gemeinsam als Spielflächen dienen (imBereich des Kinderspielplatzes), als extensive Wiesen (maximal zweischürig) zu pflegen und zu unterhalten. Wege innerhalb der Grünflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Empfehlungen

E1 Mindestens die Hälfte der Fassaden der auf den privaten Grundstücken errichteten Gebäude sollten begrünt werden. Hierzu sollten an den zu begrünenden Fassadenflächen je 2 Hfm Fassadenlänge eine Kletterpflanze gesetzt werden. Folgende Arten sind in Abhängigkeit des jeweiligen Standortes besonders geeignet:
- Gemeiner Efeu (nicht südseitig).
- Kletterhortensie (nicht südseitig).
- selbstklimmender Wein.
- Schlingknöterich (Kletterhilfe notwendig) und
- Blauregen (Klettterhilfe notwendig).

E2 Sofern Gebäude mit Flachdächern errichtet werden (z. B. Garagen), so sollten diese Flachdächer begrünt werden.

BEBAUUNGSPLAN 7 - 6 / 2

1 : 1000

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

0,7 / BMZ 3,0 Baumassenzahl
0,4 Grundflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH Traufhöhe in m
FH Firsthöhe in m
SH Sockelhöhe in m
DH Drempelhöhe in m

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
Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN

Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Verkehrsberuhigter Bereich
Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

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

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

oberirdisch
unterirdisch

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
Ü Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung der Flächen mit wasserwirtschaftlichen 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 Schutzgebieten und Schutzobjekten
N Naturschutzgebiet
L Landschaftsschutzgebiet
ND Naturdenkmal

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMAßNAHMEN

Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, Bodendenkmal (nachrichtliche Darstellung)

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St Stellplätze
Ga Garagen
GGa Gemeinschaftsgaragen
GSt Gemeinschaftsstellplätze
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 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
Vermaßung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM § 9 (4) BAUGB I.M. § 86 (4) BAUO NW

Firstrichtung des Hauptbaukörpers
15° Dachneigung in Grad

GEBÄUDEBESTAND

vorhandene
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
öffentliche Gebäude
I,II,III Geschoßzahl
35° Dachneigung
17 Hausnummer

ZEICHEN

eingemessener Baum
eingemessener Baum gem. Baumschutzsatzung
Wegeführung, Teilungsvorschläge, Böschungen, usw.
Kanaldeckel
14.00 NN Höhe in m über NN
Hydrant
Straßenleuchte

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 13. März 2001
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 24.06.2002
Städt. Obervermessungsrat / Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung, der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 - GV.NW.S.256 -), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.01.1990 (BGBl.IS. 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 04.10.2001
Der Bürgermeister
I.V.
Dipl.-Ing. Paßlick
Stadtbaurat
Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
Dipl.-Ing. Pooter
Städt. Baudirektor
-301-Ko

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 23.10.2001 eingeleitet.
Bocholt, den 24.10.2001
Hübers-Kemink Vorsitzender
Tangerding Schriftführer

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 23.10.2001 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Bocholt, den 24.10.2001
Hübers-Kemink Vorsitzender
Tangerding Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 12.11.2001 bis 12.12.2001 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 13.12.2001
Bürgermeister
I.V.
Sieverding
Stadtamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 20.02.2002 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 21.02.2002
Klaus Ehling Bürgermeister
Meiermann Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 26.02.02 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 26.02.02 rechtsverbindlich.
Bocholt, den 27.09.02
Der Bürgermeister
I.V.
Paßlick