STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 7 - 10

Für das Gebiet westlich der Grundstücke „Carl-Isert-Weg“ ungerade Haus-Nrn. 25c bis 37, südlich der Flurstücke 70, 411, 737 und 738 Gemarkung Lowick Flur 5, östlich der Flurstücke 730 und 731 Gemarkung Lowick Flur 5 sowie des Spielplatzes Braomweide und nördlich der von Ost nach West verlaufenden Grünanlage Braomweide

Änderung nach öffentlicher Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 16.09.2009 aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen die in rot dargestellten Änderungen.

Bocholt, den 17.09.2009

Peter Nebelo
Bürgermeister

Mecking
Schriftführer

Lowick
Flur 5
Flur 2
Gildhaus Esch
Carl - Isert - Weg
Auf dem Lövenick
Braomweide
K1 Zur Eisenhütte
Grünanlage
Sportfläche
Spielplatz
Versorgungsleitung BEW
Regenrückhaltung
öffentlich
siehe textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen
1 : 1 000
0 10 20 40 60 80 100m

Angaben des Liegenschaftskatasters:
Gemarkung: Lowick
Flur: 5

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 7 - 10 der Stadt Bocholt

1) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO):
(gilt für das gesamte Plangebiet)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Einzelhandel
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Sockelhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,50 m über der Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist das Maß der Straßenhöhe, welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt.

Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Traufhöhe von mindestens 6,00 m bis maximal 7,00 m bezieht sich auf das Maß der Straßenhöhe welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt, bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, bzw. Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach.

Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe von 10,50 m bei einem Gebäude mit Satteldach bzw. Staffelgeschoss, gemessen an der höchsten Seite des Gebäudes, bezieht sich auf das Maß der Straßenhöhe welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt.

Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 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 Garageneinfahrten muss der Stauraum mindestens 5,00 m betragen. Eine Überschreitung der gartenseitigen, rückwärtigen Baugrenze bzw. deren seitliche Verlängerung zur Grenze ist nur bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig. Nebenanlagen bis zu 30 m³ umbauten Raum sind auch außerhalb der oben genannten Grenzen im Gartenbereich zulässig.

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 51 a LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der Straßen ist über den Regenwasserkanal und zwischengeschalteten Regenrückhaltebecken ortsnah in die Schleve (Wasserlauf 023) einzuleiten.

Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
(siehe Zuordnung im Plan)
F1 Den gekennzeichneten Eingriffsflächen im Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen auf den städt. Grundstücken "Zum Venn" in Stenern / Barlo, Gemarkung Stenern, Flur 2, Flurstücke 94 und 78 sowie Gemarkung Barlo, Flur 16, Flurstücke 786 und 791, , insgesamt 26.027 Wertpunkte zugeordnet.

2) Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) i.d.F. vom 01.03.2000 (GV. NW. S 256) i.V.m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB):
(gilt für das gesamte Plangebiet)

Dachneigung
Über dem fl. Vollgeschoss sind Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 30° zulässig, jedoch keine Drempel. Alternativ sind Staffelgeschosse mit einem Flachdach oder einem flach geneigtem Dach bis 18° zulässig. Ausnahmsweise kann ein Doppelhaus mit Walmdach an den kürzeren Giebelseiten auch mit einer Dachneigung bis 60° ausgeführt werden.
Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind nur mit einem Flachdach zulässig.

Doppelhäuser
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Dachneigung und Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf-, First- und Gebäudehöhe einzuhalten. Bestimmend ist das Maß der Straßenhöhe an den Eckpunkten der Grundstücke zwischen den Doppelhäusern.

Materialien und Farbgebung
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften sind für Fassaden und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zulässig. Garagen und Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind in der Farbgebung und dem Material den zugehörigen Wohngebäuden anzupassen.

Dachgauben
Dachgauben, Dachaufbauten und Loggien sind unzulässig.

Einfriedungen
Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur standortgerechte Hecken oder bis maximal 1,00 m hohe Zaunanlagen zulässig.
Einfriedungen im Bereich der öffentlichen Grünflächen, Fuß- und Radwege sowie der Straße Zur Eisenhütte dürfen aus standortgerechten Hecken oder bis maximal 2,00 m hohe Zaunanlagen angelegt werden, wobei je Grundstück Gartenlore bis maximal 1,00 m Breite zulässig sind.

Stützmauern
Stützmauern (auch L-Steine) im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig. Bei unterschiedlichen Höhenlagen der privaten Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche sind Abböschungen bzw. Ausschüttungen auf den privaten Flächen vorzunehmen.

3) Hinweise:
(gilt für das gesamte Plangebiet)

Parzellierung
Gestrichelt dargestellte Grundstücksteilungen sind, ebenso wie die gestrichelt dargestellten Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Bodendenkmäler *(siehe Zuordnung im Plan)*
H 1 Bei Bodenarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 2105 - 252) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

H 2 Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - Bröderichweg 35, 48159 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/2105-252) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (einschließlich Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um gfl. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Kampfmittel
Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben werden.

Wasserschutzgebiet (GW) / Regionalplan
Der Bebauungsplan befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Liedern. Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes erforderlichen Handlungen sind unter Beachtung der Festsetzungen der Wasserschutzgebietsverordnung Liedern vom 04.05.1998 durchzuführen.
Da das Plangebiet im Regionalplan als wasserabhängiges Gebiet dargestellt ist, ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten stark eingeschränkt und grundsätzlich mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

Hochwasserschutz *(siehe Zuordnung im Plan)*
H 3 Potentielles Überflutungsgebiet gemäß Überschwemmungsgebietsverordnung "Bocholter Aa" vom 07.11.2003. Der Bereich würde im Falle des Versagens von Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet werden.

4) Landschaftspflegerische und grünordnerische Planungsempfehlungen
(gilt für das gesamte Plangebiet)

E 1 Zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt und auf die kleinklimatischen Verhältnisse sollten Zufahrten und Stellplatzflächen auf den privaten Baugrundstücken sowie öffentliche Stellplatzflächen und Rad- und Fußwege im Baugebiet aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen hergestellt werden, wie z.B. wassergebundene Decke, breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenlochsteine.

E 2 Bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen sollen vorrangig standortgerechte und einheimische Laubgehölze verwendet werden. Fassaden und flache bis flach geneigte Dächer (insbesondere von Garagen und Carports) sollten soweit als möglich unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen begrünt werden (Rankpflanzen und extensive Dachbegrünung)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS. FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF	VERKEHRSFLÄCHEN	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	HAUPTABWASSERLEITUNGEN	GRÜNFLÄCHEN	WASSERWIRTSCHAFT, HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
WS Kleinsiedlungsgebiete	0,8 Geschoßflächenzahl	o offene Bauweise	Flächen für den Gemeinbedarf	Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70m über Fahrbahnoberkante freizuhalten	Elektrizität	Grünflächen	Wasserflächen
WR Reine Wohngebiete	3,0 Baumessenzahl	E nur Einzelhäuser zulässig	öffentliche Verwaltungen	öffentliche Parkfläche	Gas	Parkanlage	Hochwasser-Rückhaltebecken
WA Allgemeine Wohngebiete	0,4 Grundflächenzahl	D nur Doppelhäuser zulässig	Schule	Fuß- und Radweg	Fernwärme	Dauer-Kleingärten	Überschwemmungsgebiet
WB Besondere Wohngebiete	II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Verkehrsgrün	Abwasser	Zeltplatz	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
MD Dorfgebiete	(II) Zahl der Vollgeschosse zwingend	g geschlossene Bauweise	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Wasser	Badeplatz Freibad	Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung
MI Mischgebiete	TH Traufhöhe in m über Erschließungsstraße	Baulinie	Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Abfall	Friedhof	
SO Sondergebiete, die der Erholung dienen	FH Firsthöhe in m	Baugrenze	Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	Einfahrt	Ablagerung	Sportplatz	
SO Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel	SH Sockelhöhe in m		Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen		Flächen für Versorgungsanlagen	Spielplatz	
WA Beschränkung der Zahl der Wohnungen	DH Dreiecksfläche in m		Post			Fuß- und Radweg	
			Schutzbauwerk				
			Feuerwehr				

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORTSWIRTSCHAFT	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMAßNAHMEN	SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN	ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM § 9 (4) BAUGB I.M. § 86 (4) BAUO NW	GEBÄUDEBESTAND	ZEICHEN
Flächen für Aufschüttungen	Flächen für Landwirtschaft	Anpflanzen z.B. Bäume, Sträucher	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	Firstrichtung des Hauptbaukörpers	vorhandene Hauptgebäude
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen	Flächen für Forstwirtschaft	Erhalten z.B. Bäume, Sträucher	Umgrenzung von Flächen für Anpflanzungen	Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	Stellplätze Gemeinschafts-GSt garagen, Ga Garagen, GGa Gemeinschafts-garagen	15° Dachneigung in Grad (DNG)	Nebengebäude
	Erholungswald		Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern		Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird	max maximal	öffentliche Gebäude
			Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts		Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	FD Flachdach	I, II, III Geschoßzahl
					mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen GFL für Anlieger		17 Hausnummer
					Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans		
					Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes		

BEBAUUNGSPLAN 7 - 10

M = 1:1000

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 02.02.2010 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 02.02.2010 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 03.02.2010

Der Bürgermeister
I.V.
Dipl.-Ing. Paßlick
Stadtbaurat

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 09.02.2009
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, den 19.11.2009

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.04.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung; der Baurordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW vom 01.März 2000, GV. NW.S. 256) 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, im November 2008

Der Bürgermeister
I.V.
Dipl.-Ing. Ulrich Paßlick
Stadtbaurat

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
gez.
Andrea Döring
Dipl.-Ing. Andrea Döring
Städt. Baudirektorin

-301- Ko

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 16.12.2008 eingeleitet.

Bocholt, den 17.12.2008

Bones
Vorsitzender

Weising
Schriftführerin

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 09.06.2009 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Bocholt, den 10.06.2009

Bones
Vorsitzender

Weising
Schriftführerin

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 10.07.2009 bis 10.08.2009 öffentlich ausgelegen.

Bocholt, den 11.08.2009

Der Bürgermeister
I.A.
Séverding
Stadtoberamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 16.09.2009 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 17.09.2009

Peter Nebelo
Bürgermeister

Mecking
Schriftführer