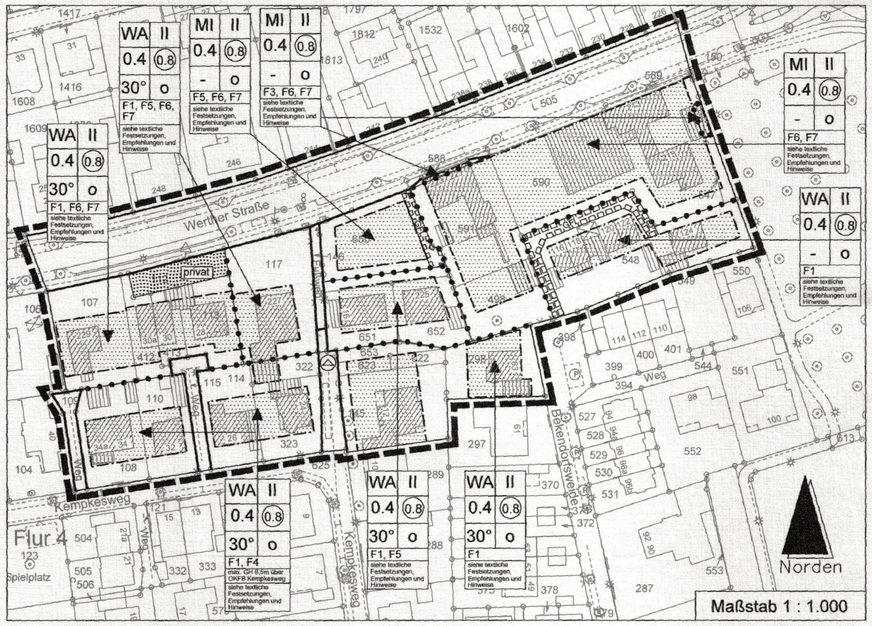
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan 7-3 — 8. Änderungsplan (Werther Straße, Lowick)

Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes 7 - 3 in Lowick für den Bereich südlich der Bebauung Werther Straße gerade Hausnummern 226 - 252, östlich der Grundstücke Werther Straße 231 und Kempkesweg 40, nördlich des Kempkesweges und westlich der Obstwiese Feldmark.



Legende:

Art der baulichen Nutzung

- überbaubare Fläche
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0.8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- max. GH — maximale Gebäudehöhe
- OKFB — Oberkante Fahrbahn

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, GFL für Anlieger

Grünflächen

- Grünflächen

Gebäudebestand

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Einrichtungen gegen Klimawandel

- Umformstation

örtliche Bauvorschriften

- 15° — Dachneigung in Grad (DNG)

Planungsrechtliche Festsetzungen

F 1 (siehe Bebauungsplandarstellung)
Gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO i. V. m. Absatz 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

F 2 (für das gesamte Plangebiet)
Unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Bocholt 2011 nach § 1 Absatz 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken und Wettbüros) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) nicht zulässig.

F 3 (siehe Bebauungsplandarstellung)
Sollte das vorhandene Gebäude abgerissen werden, ist in diesem Bereich die Neuerrichtung eines Hauptgebäudes unzulässig.

F 4 (siehe Bebauungsplandarstellung)
Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

F 5 (siehe Bebauungsplandarstellung)
Hochbauliche Anlagen für Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 9 Absatz 1 Ziffer 10 BauGB in einem 1 m breiten Streifen entlang der 3 m breiten öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. Der Streifen ist dem allgemeinen Wohn- bzw. Mischgebiet zugeordnet und ist zu begrünen.

F 6 (siehe Bebauungsplandarstellung)
Fenster von Aufenthaltsräumen (Aufenthaltsräume im Sinne der DIN 4109) mit Sichtverbindung zur Werther Straße (L 505) sind in der Schallschutzklasse III (35 - 39 dB/A) auszuführen. Fenster von Schlafräumen sind zusätzlich mit einer Lüftungseinrichtung gleicher Schalldämmung zu versehen.
Die DIN 4109 ff (Schallschutz im Hochbau - 1989) ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar und kann beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, käuflich erworben werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(gemäß § 86 der nordrhein-westfälischen Landesbauordnung (BauONW) vom 01.03.2000 (GV.NW.S.256) in der zurzeit gültigen Fassung)

F 7 (siehe Bebauungsplandarstellung)
Zum Erhalt des dörflich geprägten Erscheinungsbildes der Ortsdurchfahrt Bocholt Lowick (Werther Straße - Landesstraße (L) 505) sind Werbeanlagen in dem festgesetzten Mischgebiet (Eigenwerbung und Fremdwerbung) und dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet (Eigenwerbung) unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

1. Werbeanlagen dürfen nicht freistehend sein.
2. Einzelne Werbeanlagen dürfen maximal 9 Quadratmeter groß sein.
3. An einem Gebäude sind maximal 3 Werbeanlagen mit einer Gesamtgröße von maximal 9 Quadratmetern zulässig.
4. Werbeanlagen sind bis 5 Meter über Straßenoberkante der Werther Straße (L 505) (1*) zulässig.

Hinweis
Die störende Häufung von Werbeanlagen ist unzulässig (§ 13 Absatz 2 BauONRW)
Begriffsdefinition
(1*) Definition des Begriffs ` Straßenoberkante der Werther Straße (L 505)`
Maßgeblich ist die Straßenoberkante der Werther Straße (L 505) in kürzester Entfernung zum Standort der Werbeanlage!

Hinweise
(für das gesamte Plangebiet)

H 1
Sofern bei Gebäudeabbrucharbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden sollten, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H 2
Das eigengeförderte Wasser unterliegt der Trinkwasserüberwachung durch die untere Gesundheitsbehörde des Kreises Borken und muss dort gemeldet werden. Sollte Grundwasser zu gewerblichen Zwecken gefördert werden, darf das die Nutzung angrenzender Trinkwasserbrunnen nicht beeinträchtigen.

H 3
Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann grundsätzlich über die vorhandenen Niederschlagwasserkanäle (Werther Straße, Bekendorfsweide, Kempkesweg) ortsnah in die Heggenaa und das Gewässer 565 eingeleitet werden. Wegen der Einzelheiten der entwässerungstechnischen Erschließung ist im bauaufsichtlichen Verfahren der Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) zu beteiligen. In diesem Zusammenhang können auch evtl. Versickerungsmöglichkeiten erörtert werden. Für die Versickerung des Niederschlagwassers im Bereich des Mischgebietes ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken einzuholen.

H 4
Das Plangebiet befindet sich in einem wasserhöffigen Gebiet. Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis des Kreises Borken (Untere Wasserbehörde).

H 5
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Liedern. Es ist § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

H 6
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffung) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

H 7
Vor Aufnahme sämtlicher Erdarbeiten ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen erst dann betreten werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat.

H 8
Bei sämtlichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen im öffentlichen Straßenraum besonders zu achten. Nötigenfalls ist die Maßnahme mit dem betroffenen Versorger abzusprechen.

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 02.12.2008 in Kenntnis der Begründung und in Abänderung seines Beschlusses vom 04.12.2007 gemäß § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch die Einleitung der Änderung mit Erweiterung des Bebauungsplanes 7 - 3 für den Bereich südlich der Bebauung Werther Straße gerade Hausnummern 226 - 252, östlich der Grundstücke Werther Straße 231 und Kempkesweg 40, nördlich des Kempkesweges und westlich der Obstwiese Feldmark - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) einschl. Berichtigung des Flächennutzungsplanes insbesondere zur Regelung der Belange im Sinne des Einzelhandelskonzeptes.

Bocholt, den 03.12.2008

Bones
Vorsitzender

Welsing
Schriftführerin

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.02.2009 in der Zeit vom 03.03.2009 bis einschließlich 03.04.2009.

Bocholt, den 06.04.2009
Der Bürgermeister
I.A.

Sieverding
Stadtoberamtsrat

Der Änderungsentwurf zum Bebauunsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.05.2015 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 18.05.2015 bis einschl. 18.06.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 19.06.2015
Der Bürgermeister
I.A.

Sieverding
Stadtoberamtsrat

Diese Bebaungsplanänderung ist gem. § 10 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land NRW von der Stadtverordnetenversammlung am 04.11.2015 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 05.11.2015

Peter Nebelo
Bürgermeister

Mecking
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 11.02.2016 ortsüblich bekannt gemacht. 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 dem 11.02.2016 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 12.02.2016

Der Bürgermeister
i.V.

Dipl. Ing. Ulrich Paßlick
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW vom 01.März 2000 GV. NW.S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung
- 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
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.1.1990 (BGBl. IS. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gemarkung: Lowick, Flur: 4

Stand der Kastergrundlage vom 29.01.2015



Stadt Bocholt

7-3 vom 12.10.1978
8. Änderungsplan

GB -301- Stadtplanung, vA/Sp