STADT BOCHOLT

Bebauungsplan NW 2

Van-Gemmeren-Weg

30. Änderungsplan

Änderung des Bebauungsplanes NW 2 im Bereich der Bebauung Van-Gemmeren-Weg gerade Haus-Nr. 2 bis 28, nördlich des Nevelkamp, westlich der Schwanenstraße und südlich der Bebauung Hannah-Arendt-Straße ungerade Haus-Nr. 1 bis 7



Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — GRZ (Grundflächenzahl)
- (0,8) — GFZ (Geschossflächenzahl)
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH 3,75m — Traufhöhe in Meter
- SH 0,50m — Sockelhöhe in Meter

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- Baugrenze
- Baulinie
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Fuß- und Radweg (Ausnahmsweise Durchfahrt für Rettungsfahrzeuge zulässig)

Grünflächen

- Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Parkanlage (öffentlich)

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- Rechter Winkel

örtliche Bauvorschriften

- 45° bzw 0° — Dachneigung in Grad (DNG)

Zeichen

- 10,0 — Bemassung in Meter

GB -301-Stadtplanung De / Na

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan NW2 der Stadt Bocholt

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990)

F1. Höhenbeschränkung (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung)
(für die Festsetzungen SH, TH und Staffelgeschoss)
Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf die Höhen der fertiggestellten Erschließungsstraßen gegenüber dem Hauseingang.

Sockelhöhe SH (§ 9 Abs. 3 BauGB)
(für die Bebauung Nevelkamp 16 und 18)
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 1,25 m über der Oberkante der Erschließung Stichweg Schwanenstraße zur Grundstücksgrenze Nevelkamp 16 und 18 liegen.

Traufhöhe TH (§ 9 Abs. 3 BauGB)
(siehe Zuordnung im Plan)
Die maximal zulässige Traufhöhe von 3,75 m bezieht sich auf die Oberkante der Erschließungsstraße gegenüber dem Hauseingang bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Eine höhere als die zulässige Traufhöhe kann zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes oder bei Dachaufbauten mit Zwerchgiebeln entsteht. Ihre Länge wird auf höchstens 1/3 der Traufläge der betroffenen Dachseite begrenzt.

Staffelgeschoss (§ 9 Abs. 3 BauGB)
(für die Bereiche ohne Festsetzung der Dachneigung)
Die Gebäudehöhe, gemessen von der Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses bis zur Oberkante der Attika der obersten Geschossebene, darf maximal 9,5 m betragen. Staffelgeschosse sind allseitig mind. 1,0 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausnahmsweise können Treppenräume bis auf 0,5 m an die Außenwand des darunterliegenden Geschosses heranrücken. Die Staffelgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

Anlagen auf Flachdächern
(für den gesamten Änderungsbereich)
Untergeordnete bauliche Anlagen wie z. B. Aufzugsschächte, Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren dürfen die Oberkante der Attika von Flachdächern um maximal 0,75 m überschreiten.

F2. Wintergärten und Terrassenüberdachungen (§ 31 Abs. 1 BauGB)
(für den gesamten Änderungsbereich)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Wintergärten und Terrassenüberdachungen als untergeordnete transparente bauliche Anlagen (außer Gebäudeabschlusswände) mit einer Traufhöhe von max. 3,0 m über OK Fertigfußboden EG bis max. 4,0 m Tiefe zulässig. Es sind nur Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 15° zulässig. Der First der Pultdächer ist an der gartenseitigen Hauswand anzuordnen.

F3. Einzelhandelsausschluss (§ 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB)
(für den gesamten Änderungsbereich)
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO 1990 Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256) i. V. m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB) *(für den gesamten Änderungsbereich)*

F4. Dachneigung
Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO 1990 sind nur mit einem Flachdach zulässig.

F5. Dachgauben
Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betroffenen Dachseite beträgt, und wenn sie nicht ins obere Drittel der Dachfläche reichen.

III. Hinweise *(für den gesamten Änderungsbereich)*

H1. Kampfmittel
Vor Aufnahme sämtlicher Erdarbeiten ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg abgesucht und über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben werden.

H2. Wasserschutzgebiet
Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Bocholt-Liedern. Die Wasserschutzgebietsverordnung Liedern vom 04.05.1998 ist zu beachten. Das Abteufen von Bohrungen für Erdwärmesonden ist nicht zulässig.

H3. Wasserhöfiges Gebiet
Wegen grundwasserführender Schichten ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten stark eingeschränkt und grundsätzlich vom Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, zu genehmigen.

H4. Potentielles Überschwemmungsgebiet
Gemäß Hochwassergefahrenkarte (Blatt 4/18) ‚HQextrem' für das Bocholter Aa-System vom September 2013 der Bezirksregierung Münster können Teilbereiche des Bebauungsplangebietes überflutet werden. Diese Hochwasser treten statistisch wesentlich seltener als alle 100 Jahre auf.

H5. Artenschutzhinweis (§ 44 BNatSchG)
Vor dem Abbruch bzw. dem Umbau von Gebäuden ist der Artenschutz zu überprüfen. Sofern bei Abbruch, Umbau oder Umnutzung vorhandener Gebäude/Gebäudeteile und gegebenenfalls Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden sollten, sind die Abbrucharbeiten bzw. Fällarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H6. Regenentwässerung (§ 44 Abs. 2 Landeswassergesetz NRW)
Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke ist über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Erschließungsstraße Van-Gemmeren-Weg bzw. der Straße Nevelkamp einzuleiten. In der Schwanenstraße ist das Niederschlagswasser dem Regenwasserkanal zuzuleiten.

H7. Bodendenkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bocholt und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW vom 01. März 2000, GV. NW.S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund der 4. Änderungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), unter Berücksichtigung der Änderungen durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 889, 1124), durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466 - BauNVO 1990)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.07.2017
Verwendete Unterlagen
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 14.11.2018

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 09.12.2014 in Kenntnis der Begründung die Einleitung eines Änderungsverfahren zum Bebauungsplan NW 2 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungspläne der Innenentwicklung im Zusammenhang mit der Neuordnung der Bauflächen im Bereich der Grundstücke zwischen dem Van-Gemmeren-Weg, dem Nevelkamp und der Schwanenstraße sowie der Umwandlung des Van-Gemmeren-Weges in eine öffentliche Verkehrsfläche.

Bocholt, den 10.12.2014
Venhorst
Vorsitzender

Brandenburg
Schriftführerin

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 26.03.2015 in der Zeit vom 07.04.2015 bis einschließlich 07.05.2015.

Bocholt, den 08.05.2015
Der Bürgermeister
I.A.
Uebbing

Der Änderungsentwurf zum Bebauunsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 24.08.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.09.2017 bis einschl. 02.10.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 04.10.2017
Der Bürgermeister
I.A.
Uebbing

Der Änderungsentwurf zum Bebauunsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 30.04.2018 gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 08.05.2018 bis einschl. 11.05.2018 zu jedermanns Einsicht **erneut** öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 14.05.2018
Der Bürgermeister
I.A.
Uebbing

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch und § 86 Abs. 4 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen von der Stadtverordnetenversammlung am 10.10.2018 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 11.10.2018

Peter Nebelo
Bürgermeister

Mecking
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 13.12.18 ortsüblich bekannt gemacht.
Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird.

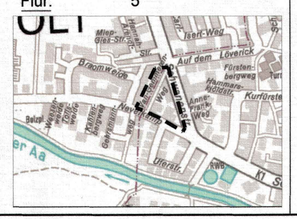
Der Bebauungsplan ist daher ab dem 13.12.18 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 14.12.18
Der Bürgermeister
i.V.

Dipl.-Ing. Daniel Zöhler
Stadtbaurat

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) des NW 2 1. Änderungsblatt. Dieser ist seit dem 14.07.2000 rechtsverbindlich.

Gemarkung: Bocholt
Flur: 73
Gemarkung: Lowick
Flur: 5



Stadt Bocholt

Bebauungsplan NW 2
30. Änderungsplan

Stand: Satzung

Stadtplanung De / Na