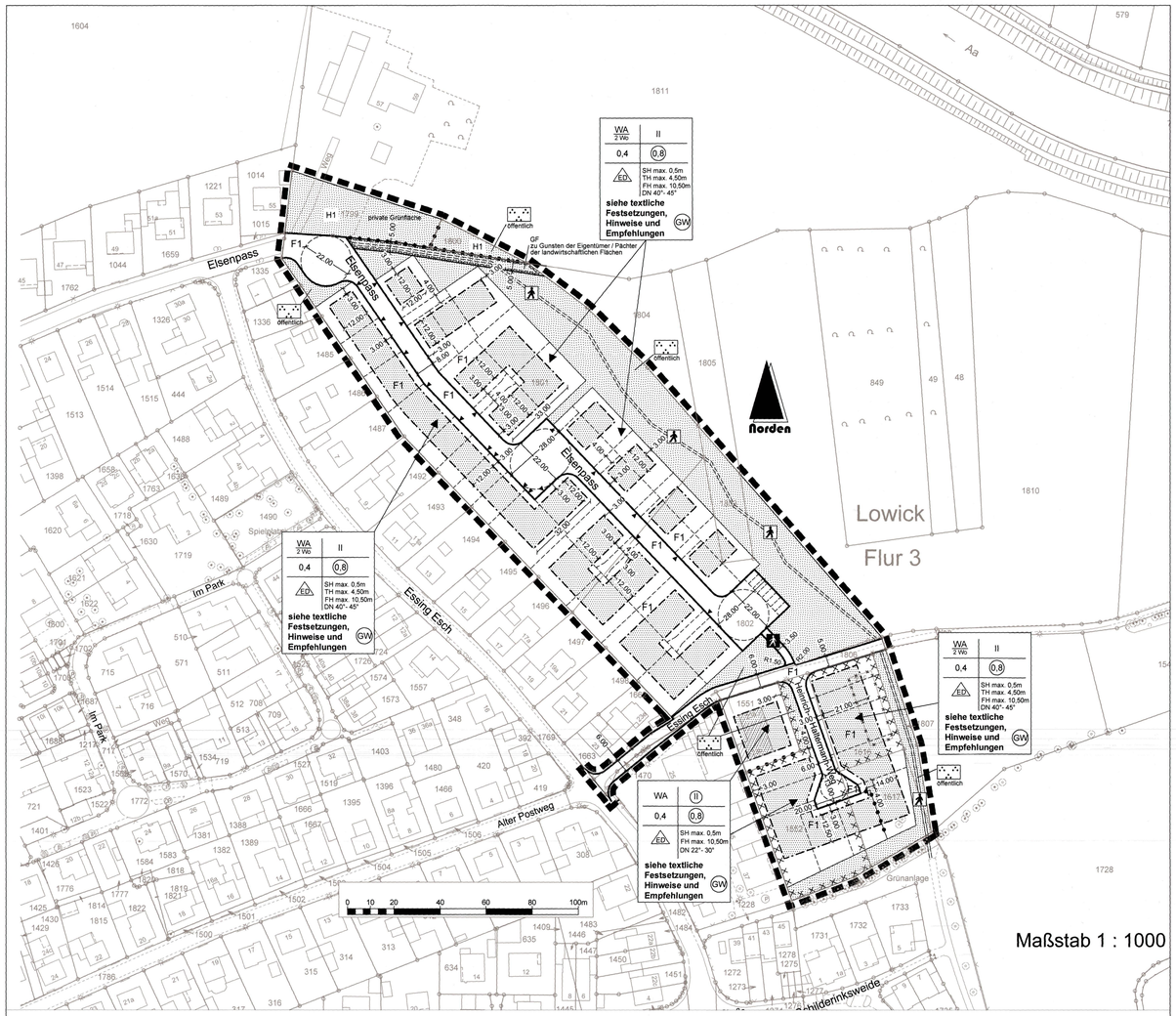
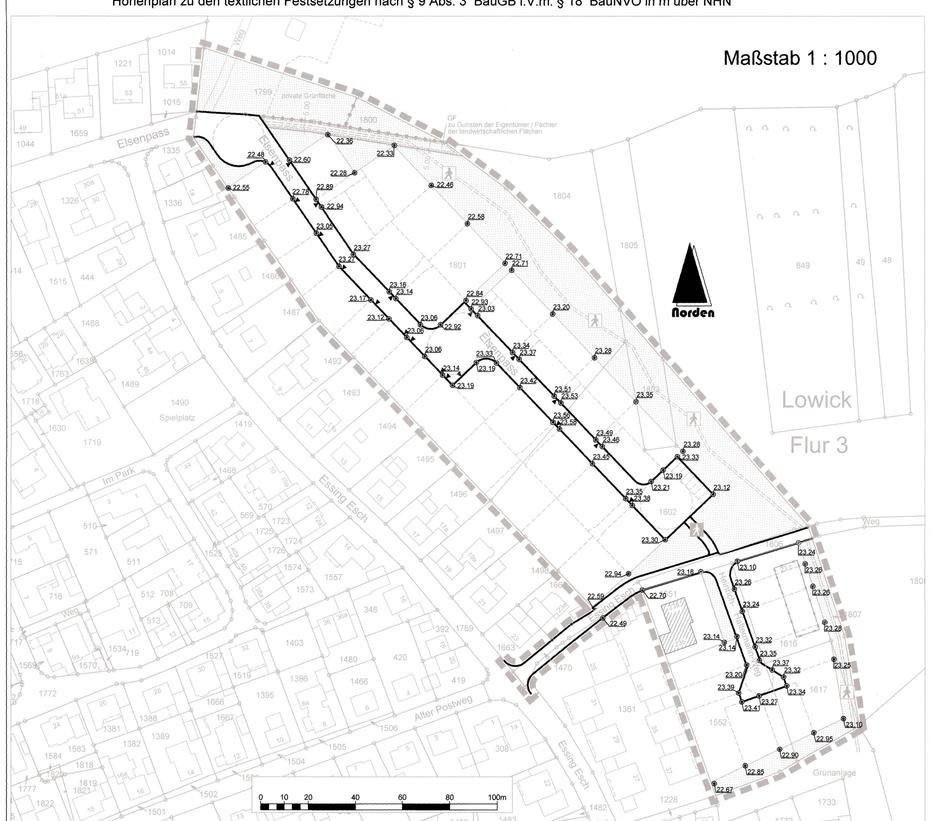
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan 7 - 8

für das Gebiet östlich der vorhandenen Bebauung Lowick in einer Tiefe von ca. 100 m, südlich der Bebauung Elsenpass Haus-Nr. 57 und 59, nördlich des Baugebietes Schilderinksweide



Höhenplan zu den textlichen Festsetzungen nach § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO in m über NHN



Art der baulichen Nutzung

- Wohnbaufläche
- WA 2 Wo — maximal 2 Wohneinheiten je baurechtlicher Grundstückseinheit

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend
- TH — Traufhöhe in m über Erschliessungsstraße
- FH — Firsthöhe in m
- SH — Sockelhöhe in m
- DH — Drempelhöhe in m

Grünflächen

- Grünflächen, privat
- Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage (öffentlich)
- Grünflächen Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Fuß- und Radweg
- Einfahrt / Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- GW — Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- GF — mit Geh-, und Fahrrechten zu belastende Fläche (GF), zu Gunsten der Eigentümer / Pächter der landwirtschaftlichen Flächen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 23.07 — Bezugshöhenpunkt in Metern über NHN gemäß Höhenplan
- 40° — Dachneigung in Grad (DN)

Gebäudebestand

- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Gebäudeabriss

Zeichen

- Teilungsvorschläge etc.
- 5,0 max — Bemassung in Meter maximal

GB -301-Stadtplanung Ko/Na

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 7 - 8 der Stadt Bocholt

1) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

F1 Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB) *(siehe Zuordnung im Plan)*
Den gekennzeichneten Eingriffsflächen im Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen im städtischen Ausgleichsflächenpool "Zum Venn" in Stenern/Barlo insgesamt 10.891 Wertpunkte zugeordnet.

F2 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

F3 Einzelhandel (§ 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

F4 Sockelhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Die maximale Sockelhöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die maximal zulässige Sockelhöhe bezieht sich auf die Höhe der Erschließungsstraße bis zur Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens. Die maßgeblichen Bezugspunkte sind die nächstgelegenen in m über NHN angegebenen Endausbauhöhen (Höhenplan) an den Grundstücksgrenzen zur projektierten Erschließungsstraße.

F5 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Die Traufhöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf die Höhe der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Die maßgeblichen Bezugspunkte sind die nächstgelegenen in m über NHN angegebenen Endausbauhöhen (Höhenplan) an den Grundstücksgrenzen zur projektierten Erschließungsstraße. 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.

F6 Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Die Firsthöhe ist durch Planeinschrieb festgesetzt. Die maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich auf die Höhe der Erschließungsstraße bis zum First eines Gebäudes. Die maßgeblichen Bezugspunkte sind die nächstgelegenen in m über NHN angegebenen Endausbauhöhen (Höhenplan) an den Grundstücksgrenzen zur projektierten Erschließungsstraße.

F7 Garagen (§ 12 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mind. 5,0 m betragen.

F8 Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 44 Landeswassergesetz für das Bundesland Nordrhein-Westfahlen (LWG NRW) und § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist in Versickerungsmulden in den öffentlichen Grünflächen zu versickern.
Das Niederschlagswasser, das auf baulichen Anlagen anfällt, ist auf dem dazugehörigen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Versickerung ist nur in Form von Mulden zulässig. Die Sohle der Mulde muss oberhalb der Höhenkote +21.70 m über NHN liegen.
Hinweis: Die Mulde ist nach dem Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung zu bemessen. (Abwassertechnische Vereinigung, Theodor-Heuss-Allee, 53773 Hennef)

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

F9 Dachneigung
Die Dachneigung der Hauptgebäude ist durch Planeinschrieb festgelegt. Für untergeordnete Bauteile wie Dachgauben und Zwerchgiebel sind Ausnahmen wie flach geneigte Dächer, Flachdächer oder Tonnendächer zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind nur mit einem Flachdach zulässig.

F10 Doppelhäuser
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Dachneigung und Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf-, Firsthöhe einzuhalten. Die maßgeblichen Bezugspunkte sind die nächstgelegenen in m über NHN angegebenen Endausbauhöhen (Höhenplan) an den Grundstücksgrenzen zur projektierten Erschließungsstraße.

F11 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.

F12 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betroffenen Dachseite beträgt. Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F13 Einfriedungen
Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur heimische standortgerechte Hecken wie zum Beispiel Eiben- (Taxus baccata), Weißdorn- (Crataegus monogyna), Liguster- (Ligustrum vulgare), Hainbuchen- (Carpinus betulus) oder Rotbuchenhecken (Fagus sylvatica) und/oder bis maximal 1,00 m hohe Zaunanlagen zulässig. Die maßgeblichen Bezugspunkte sind die in m über NHN angegebenen Endausbauhöhen (Höhenplan) an den Grundstücksgrenzen zur projektierten Erschließungsstraße.

Als Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen, Fuß- und Radwegen sind nur heimische standortgerechte Hecken wie zum Beispiel Eiben- (Taxus baccata), Weißdorn- (Crataegus monogyna), Liguster- (Ligustrum vulgare), Hainbuchen- (Carpinus betulus) oder Rotbuchenhecken (Fagus sylvatica) und/oder bis maximal 2,00 m hohe Zaunanlagen zulässig, wobei je Grundstück Gartentore bis maximal 1,00 m Breite zulässig sind. Die maßgeblichen Bezugspunkte sind die in m über NHN angegebenen Endausbauhöhen (Höhenplan) an den jeweiligen Grundstücksgrenzen.

F14 Stützmauern
Stützmauern (auch L-Steine) zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind nicht zulässig. Bei unterschiedlichen Höhenlagen der privaten Fläche und öffentlicher Verkehrs- und Grünfläche sind Abböschungen bzw. Aufschüttungen auf den privaten Flächen vorzunehmen. Die maßgeblichen Bezugspunkte sind die in m über NHN angegebenen Endausbauhöhen (Höhenplan) an den Grundstücksgrenzen zur projektierten Erschließungsstraße und öffentlichen Grünflächen.

3) Hinweise:

H1 Hochwasserschutz *(siehe Zuordnung im Plan)*
Potentielles Überflutungsgebiet gemäß Überschwemmungsgebietsverordnung "Bocholter Aa" vom 07.11.2003. Der Bereich würde im Falle des Versagens von Hochwasserschutzeinrichtungen überflutet werden.

H2 Parzellierung *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Gestrichelt dargestellte Grundstücksteilungen sind, ebenso wie die gestrichelt dargestellten Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

H3 Bodendenkmäler *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Bei Bodeneingriffen 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 /5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

H4 Kampfmittel *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Die ausgewerteten Luftbilder lassen für den genannten Bereich keine konkreten Hinweise auf mögliche Kampfmitteleinwirkungen erkennen. Eine systematische Absuche ist nicht erforderlich. Die Durchführung des beabsichtigten Vorhabens sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnlich verfärbt oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und es ist unverzüglich der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

H5 Altlasten *(siehe Zuordnung im Plan)*
Im Bereich der Kennzeichnung der Flächen bezüglich der Bodenbelastungen durch Schwermetalle und Polyzyklisch aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK) sind vor einer Wohnnutzung in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Borken Sanierungsmaßnahmen durchzuführen.

H6 Wasserschutzgebiet (GW) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
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. Wegen grundwasserführender Schichten ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten stark eingeschränkt und grundsätzlich mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen. Das Abteufen von Bohrungen für Erdwärmesonden ist nicht zulässig.

H7 Artenschutzhinweis (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Sofern bei den Abbruch- und gegebenenfalls Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen vertretenen planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden sollten, sind die Abbrucharbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H8 Brutvogelschutz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Aus Gründen des Brutvogelschutzes sind Rodungstätigkeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

H9 Müllentsorgung *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Die Müllentsorgung wird vom Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) durchgeführt. Sämtliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang nach § 4 Abs. 1 und 2 der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Bocholt und sind somit dem ESB zu überlassen.

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

E1 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, Rasenkammersteine.

E2 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) sollen soweit als möglich unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen begrünt werden (Rankpflanzen und extensive Dachbegrünung).

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 28.10.2015
Verwendete Unterlagen
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 14.12.2017
Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 i.V.m. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 20.09.2011 in Kenntnis der Begründung die Einleitung des Bebauungsplanes im Ortsteil Lowick für das Gebiet östlich der vorhandenen Bebauung Lowick Essing Esch in einer Tiefe von ca. 100 m, südlich der Bebauung Elsenpass Haus-Nrn. 57 und 59, nördlich des Baugebietes Schilderinksweide.
Bocholt, 14.12.2017
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.11.2012 in der Zeit vom 27.11.2012 bis zum 27.12.2012 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.
Bocholt, 14.12.2017
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 09.11.2013 in der Zeit vom 20.11.2013 bis einschließlich 20.12.2013 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.
Bocholt, 14.12.2017
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 18.04.2017 in der Zeit vom 18.04.2017 bis einschließlich 18.05.2017 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Parallel fand die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.
Bocholt, 14.12.2017
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 20.12.2017 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.
Bocholt, 21.12.2017
Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 31.01.2019 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 dem 31.01.2019 rechtsverbindlich.
Bocholt, 01.02.2019
Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW vom 01. März 2000 GV.NW.S.256) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses 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 Art. 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)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Gemarkung: Lowick

Flur: 3

Stand der Planunterlagen: 28.10.2015

Stadt Bocholt

Bebauungsplan 7-8