STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN SW 29/2

Teilgebiet 2 wird begrenzt im Norden durch die südlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 129, 130, 115, 52 ("Lowicker Straße" tlw.) und 170 der Flur 77 sowie die südliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 714 und 715 der Flur 76, die östliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 714 und 716 der Flur 76, die südliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 705 und die nördliche Flurstücksgrenze der Flurstücke 571 und 630 sowie die westliche Grenze des Flurstücks 630 der Flur 76 im Osten durch die östlichen Flurstücksgrenzen der Flurstücke 264, 274, 603, 739, 571 der Flur 76 im Süden durch die südliche Straßenbegrenzungslinie der "Wiesenstraße" (Flurstücke 218, 221 der Flur 77) und deren Verlängerung nach Osten, mit der östlichen Straßenbegrenzungslinie der "Wiesenstraße" (Flurstück 426 der Flur 76) bis zur Heggenaa, dort entlang der nördlichen Flurstücksgrenze der Heggenaa (Flurstück 264) und verspringt in Verlängerung der westlichen Grenze des Flurstücks 605 zur südlichen Grenze der Heggenaa im Westen durch die östliche und nördliche Flurstücksgrenze des Flurstücks 192 (tlw.) der Flur 77 und entlang der östlichen Grenze der Flurstücke 190, 195, 245, 200, 229 über 227 hinaus zur östlichen Grenze der Flurstücke 229 und 219 in der Flur 77.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG / BAUWEISE										
	WA 1	WA 2	WA 3	WA 4	WA 5	WA 6	WA 7	MI 1	MI 2
GRZ	0,8	0,8	0,4	1,0	1,0	0,6	1,0	1,0	0,6	0,6
GFZ	1,2	1,2	0,8	0,8	2,0	1,2	---	2,0	1,2	1,2
V	II - III	II - III	II	I	(IV)	II - III	(IV)	III	II - III	II - III
Bauweise	---	---	---	---	g	---	g	g	---	---

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet der Schutzzone III B Bocholt -Liedern (WSG-VO vom 24.1.1974)

Der Bebauungsplan SW 29 / 2 hat in dieser Version in der Zeit vom 10.10.1994 bis einschl. 10.11.1994 zum ersten Mal öffentlich ausgelegen.

Bocholt, den 11.11.1994 — Der Stadtdirektor Im Auftrag Sieverding Stadtamtmann

Die Stadtverordnetenversammlung beschloß am 22.3.1995 die erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes SW 29 / 2.

Bocholt, den 23.3.1995 — Feldhaar Bürgermeisterin; Spangenberg Stadtverord.; Weinerth Schriftführer

Der Bebauungsplan SW 29 / 2 hat in dieser Version in der Zeit vom 3.4.1995 bis einschließlich 3.5.1995 erneut öffentlich ausgelegen.

Bocholt, den 4.5.1995 — Der Stadtdirektor im Auftrag Sieverding

Änderung des Bebauungsplans SW 29, Teile I a. 2, im Bereich der Entwicklungsmaßnahme Bocholt-West

1. Der Ausschuß für Planung und Bau beschloss am 10.03.1998 die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan SW 29, Teile I a. 2, im Bereich der Entwicklungsmaßnahme Bocholt-West (Lowicker Straße).
Bocholt, den 04.11.1998 — Der Stadtdirektor Im Auftrag Kolks Stadtbaurätin

2. Der Ausschuß für Planung und Bau beschloss am 03.11.1998, das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan SW 29, Teile I a. 2, mit der gleichzeitigen Aufhebung gem. § 1 Abs. 8 BauGB durchzuführen.
Bocholt, den 04.11.1998 — Der Stadtdirektor Im Auftrag Kolks Stadtbaurätin

3. Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan SW 29, Teile I a. 2, einschl. Begründung hat in der Zeit vom 29.12.1998 bis einschl. 25.01.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 03.02.1999 — Der Stadtdirektor Im Auftrag Kolks Stadtbaurätin

4. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 24.07.1999 in Kenntnis der Begründung die Änderung des Bebauungsplanes SW 29, Teile I a. 2, gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung.
Bocholt, den 27.07.1999 — Feldhaar Bürgermeisterin; Der Stadtdirektor Im Auftrag Kolks Stadtbaurätin

5. Der katasteramtliche Vermerk über die Änderung des Bebauungsplanes SW 29, Teile I a. 2, wurde am 21.9.99 gem. § 13 Abs. 3 BauGB/Land-NW-Verordnung zum BauGB-NW erteilt. Es wurde auf Antrag/nicht, das gem. gesetzlich bekanntgemacht mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird.
Die geltende Änderungssatzung ist am 21.9.99 in Kraft getreten.
Bocholt, den 21.9.99 — Der Stadtdirektor Im Auftrag Kolks Stadtbaurätin

Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB: 16.02.98 – 27.02.98
Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB: 16.02.98 – 27.02.98
Die Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.05.98 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die Änderung ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB ab 28.05.98 zu jedermanns Einsicht öffentlich bereitgehalten worden.
Bocholt, den 28.05.1998 — Der Stadtdirektor Im Auftrag Kolks Stadtbaurätin

Die ergänzende Änderung gemäß § 13 BauGB ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 28.05.1998 ortsüblich bekanntgemacht worden.
Die ergänzende Änderung gemäß § 13 BauGB ist ab 28.05.1998 zu jedermanns Einsicht bereitgehalten worden.
Bocholt, den 28.05.1998 — Der Stadtdirektor Im Auftrag Kolks Stadtbaurätin

Bocholt, den 01.02.1999 — Feldhaar Bürgermeisterin; Der Stadtdirektor Im Auftrag Kolks Stadtbaurätin

Hinweis:
Sollten bei Ausschachtungsarbeiten farblich auffällige Bodenschichten angetroffen werden, ist sofort das stadt. Tiefbauamt zu benachrichtigen

1.) Ausnahmsweise kann Schutz und Abdichtung vor natürlichen Umwelteinflüssen gem. § 115 Abs. 2 a BauO – NRW – entfallen

LF 1: Festsetzungen für neu zu errichtende bauliche Anlagen

Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der Westseite des Gebäudes in der Straßenfluchtlinie abgewandten Gebäude liegen und mindestens der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmung 25 – 29 dB) entsprechen.
Sind Fenster nach Abs. 1 nachgewiesen, können darüber hinaus ausnahmsweise Fenster, die diese Bedingungen nicht erfüllen, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie an der Nordseite des Gebäudes, an der Ost- und Westseite des Gebäudes in der Nord- und Südseite der Ost- und Westseite des Gebäudes in der Schallschutzklasse 1 (Schalldämmung 25 – 29 dB) entsprechen.
Sind die Maßnahmen nach Abs. 1 und 2 unzureichend, sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmern an der Westseite des Gebäudes in der Straßenfluchtlinie abgewandten Gebäude liegen und mindestens der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmung 30 – 34 dB) und an der Ost- und Westseite des Gebäudes in der Nord- und Südseite der Ost- und Westseite des Gebäudes in der Schallschutzklasse 1 (Schalldämmung 25 – 29 dB) entsprechen. Ausnahmsweise können darüber hinaus ausnahmsweise Fenster, die diese Bedingungen nicht erfüllen, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit schallgedämmter lüftungseinrichtung mit jeweils gleicher Schalldämmung ausgestattet sind.

LF 2: Festsetzungen für neu zu errichtende bauliche Anlagen

Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der Westseite des Gebäudes in der Straßenfluchtlinie abgewandten Gebäude liegen und mindestens der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmung 25 – 29 dB) entsprechen.
Sind Fenster nach Abs. 1 nachgewiesen, können darüber hinaus ausnahmsweise Fenster, die diese Bedingungen nicht erfüllen, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie an der Nordseite des Gebäudes in der Schallschutzklasse 1 (Schalldämmung 30 – 34 dB) und an der Nordseite des Gebäudes in der Schallschutzklasse 1 (Schalldämmung 25 – 29 dB) entsprechen.
Sind die Maßnahmen nach Abs. 1 und 2 unzureichend, sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmern an der Westseite des Gebäudes in der Straßenfluchtlinie abgewandten Gebäude liegen und mindestens der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmung 30 – 34 dB) und an der Nordseite des Gebäudes in der Schallschutzklasse 1 (Schalldämmung 25 – 29 dB) entsprechen. Ausnahmsweise können darüber hinaus ausnahmsweise Fenster, die diese Bedingungen nicht erfüllen, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit schallgedämmter lüftungseinrichtung mit jeweils gleicher Schalldämmung ausgestattet sind.

LF 3: Festsetzungen für neu zu errichtende bauliche Anlagen

Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der Westseite des Gebäudes in der Straßenfluchtlinie abgewandten Gebäude liegen und mindestens der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmung 25 – 29 dB) entsprechen.
Sind Fenster nach Abs. 1 nachgewiesen, können darüber hinaus ausnahmsweise Fenster, die diese Bedingungen nicht erfüllen, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie an der Nordseite des Gebäudes in der Schallschutzklasse 1 (Schalldämmung 30 – 34 dB) und an der Nordseite des Gebäudes in der Schallschutzklasse 1 (Schalldämmung 25 – 29 dB) entsprechen.
Sind die Maßnahmen nach Abs. 1 und 2 unzureichend, sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmern an der Westseite des Gebäudes in der Straßenfluchtlinie abgewandten Gebäude liegen und mindestens der Schallschutzklasse 2 (Schalldämmung 30 – 34 dB) und an der Nordseite des Gebäudes in der Schallschutzklasse 1 (Schalldämmung 25 – 29 dB) entsprechen. Ausnahmsweise können darüber hinaus ausnahmsweise Fenster, die diese Bedingungen nicht erfüllen, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mit schallgedämmter lüftungseinrichtung mit jeweils gleicher Schalldämmung ausgestattet sind.

Änderung des Bebauungsplans SW 29, Teile I a. 2, im Bereich der Entwicklungsmaßnahme Bocholt-West

1. Der Ausschuß für Planung und Bau beschloss am 10.03.1998 die Einleitung des Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan SW 29, Teile I a. 2, im Bereich der Entwicklungsmaßnahme Bocholt-West (Lowicker Straße).
Bocholt, den 04.11.1998 — Der Stadtdirektor Im Auftrag Kolks Stadtbaurätin

2. Der Ausschuß für Planung und Bau beschloss am 03.11.1998, das Änderungsverfahren zum Bebauungsplan SW 29, Teile I a. 2, mit der gleichzeitigen Aufhebung gem. § 1 Abs. 8 BauGB durchzuführen.
Bocholt, den 04.11.1998 — Der Stadtdirektor Im Auftrag Kolks Stadtbaurätin

3. Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan SW 29, Teile I a. 2, einschl. Begründung hat in der Zeit vom 29.12.1998 bis einschl. 25.01.1999 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 03.02.1999 — Der Stadtdirektor Im Auftrag Kolks Stadtbaurätin

4. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 24.07.1999 in Kenntnis der Begründung die Änderung des Bebauungsplanes SW 29, Teile I a. 2, gem. § 10 Baugesetzbuch als Satzung.
Bocholt, den 27.07.1999 — Feldhaar Bürgermeisterin; Der Stadtdirektor Im Auftrag Kolks Stadtbaurätin

5. Der katasteramtliche Vermerk über die Änderung des Bebauungsplanes SW 29, Teile I a. 2, wurde am 21.9.99 gem. § 13 Abs. 3 BauGB/Land-NW-Verordnung zum BauGB-NW erteilt. Es wurde auf Antrag/nicht, das gem. gesetzlich bekanntgemacht mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird.
Die geltende Änderungssatzung ist am 21.9.99 in Kraft getreten.
Bocholt, den 21.9.99 — Der Stadtdirektor Im Auftrag Kolks Stadtbaurätin

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 16, 17, 18, 20 BauNVO

1.1.1 Allgemeines Wohngebiet 1 (WA 1)

Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, können ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die somit gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Wohngebietes.

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 Dromper.

Aufenthaltsräume sind über dem letzten Vollgeschoß nicht zulässig.

II – III; GRZ 0,8; GFZ 1,2

1.1.2 Allgemeines Wohngebiet 2 (WA 2)

Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, können ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die somit gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Wohngebietes.

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 Dromper.

Aufenthaltsräume sind über dem letzten Vollgeschoß nicht zulässig.

II – III; GRZ 0,8; GFZ 1,2

1.1.3 Allgemeines Wohngebiet 3 (WA 3)

Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, können ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die somit gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Wohngebietes.

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.

Aufenthaltsräume sind über dem letzten Vollgeschoß nicht zulässig.

II – III; GRZ 0,8; GFZ 1,2

1.1.4 Allgemeines Wohngebiet 4 (WA 4)

Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (3) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig, können ebenfalls nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die somit gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Wohngebietes.

II (zwingend); GRZ 1,0; GFZ 1,2; geschlossene Bauweise; Flachdach

1.1.5 Allgemeines Wohngebiet 5 (WA 5)

Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (3) BauNVO.

Die somit gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Wohngebietes.

II (zwingend); GRZ 1,0; GFZ 2,0; geschlossene Bauweise; Flachdach

1.1.6 Allgemeines Wohngebiet 6 (WA 6)

Zulässig sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe.

Ausnahmsweise können gem. § 4 (3) BauNVO sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen zugelassen werden.

Die somit gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gewerbebetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Wohngebietes.

II (zwingend); GRZ 1,0; geschlossene Bauweise; Flachdach

1.1.7 Allgemeines Wohngebiet 7 (WA 7)

Das allgemeine Wohngebiet (WA) dient vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 (3) BauNVO.

Die somit gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden gem. § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Wohngebietes.

II (zwingend); GRZ 1,0; GFZ 2,0; geschlossene Bauweise, Flachdach

1.2 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

1.2.1 Abweichende Bauweise

Gem. § 22 (4) BauNVO sind Wohngebäude, Garagen und Nebenanlagen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, auch über 50 m Länge zulässig.

1.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 BauNVO i.V.m. § 16 (5) BauNVO festgesetzt.

Die nicht überbaubaren Flächen der WA 4 dienen ausschließlich der Grundbedürfnisse der WA 3. Sie sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger, der Stadt Bocholt und der Versorgungsträger belastet.

1.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5 Stellplätze und Garagen / öffentliche Parkfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB

Stellplätze / Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 11 BauGB sind gem. § 12 (1) u. (6) BauNVO nur auf den zu Bebauungszwecken dafür festgesetzten Verkehrsflächen zulässig. Ausgenommen sind Stellplätze / Garagen, die gemäß nur auf Wohnbereiche (z.B. Hofbereiche) zugeordnet sind.

Öffentliche Parkplätze sind auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Parkplatz" sowie an öffentlichen Straßenflächen zulässig.

Im WA 4 und WA 7 sind Stellplätze / Garagen / Carports ausschließlich auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung der Anlieger der Straßen Weidenstraße, Wiesenstraße und Bleichstraße ist ein Wendehammer zulässig.

Auf der Fläche für Parkplatz der Gebäuden und der Höhe des Gebäudeeingangs gem. § 47 Abs. 6 der Bauordnung für das Land Bocholt vom 26.03.1996 in der jeweils gültigen Fassung sind unzulässig.

1.6 Gebäude und Räume für freie Berufe

Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gem. § 13 BauNVO Gebäude zulässig.

1.6 Flächen für Gemeinbedarf

1.6.1 Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kindergarten"

Auf der Fläche für Gemeinbedarf gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB sind weitgehendst bauliche Anlagen entsprechend der vorgesehenen Nutzung, einschließlich der erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

Mindestens 20 % der nicht bebauten Flächen sind als offene Vegetationsflächen anzulegen. Davon sind 50 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.6.2 Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Jugendtreff"

Auf der gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche sind maximal eingeschossige bauliche Anlagen entsprechend der vorgesehenen Nutzung zulässig.

1.6.3 Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule"

Auf der gem. § 9 (1) Nr. 5 BauGB festgesetzten Fläche sind maximal eingeschossige bauliche Anlagen entsprechend der vorgesehenen Nutzung (Grundschule) und die dafür erforderlichen Nebenanlagen zulässig.

Mindestens 30 % der nicht bebauten Flächen sind als offene Vegetationsflächen anzulegen. Davon sind 50 % mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

1.7 Öffentliche Grünflächen

Die mit Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind gem. § 9 (1) Nr. 20 u. BauGB zukünftig anzulegen und mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und zu pflegen. Es sind mindestens 50 % der Fläche mit Bäumen und standortgerechten Laubsträuchern zu bepflanzen. Mindestpflanzabstände der Bäume: Hochstämme 12 / 14 oder 14 / 16, 3 x verpflanzt.

Die Anlage in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen (wassergebundene Decke, Rasenpflastersteine, ...).

Die öffentlichen Grünflächen dienen alle Ausgleichsflächen im Sinne des Naturschutzrechtes und sind von den bebauungsplanen Eingriffen zugeordnet.

F 1 Rückhalte

Die Rückhalte sind gemäß dem im Gestaltungsplan (S. 32) dargestellten Schnitten anzulegen. Als Leitsystem sind Böschungen oder Steinhermauern in einem Abstand von 1 Meter anzulegen. Die Rückhaltemulden sind entsprechend der wasserbautechnischen Notwendigkeit zu tiefen.

Hiervon ausgenommen sind die Rückhalte 190 und 191 der Flur 77. Auf diesen Flächen ist zu gewährleisten, daß die Rückhaltemulden nicht tiefer als 0,5 m ausgebaut werden, damit die Fläche in einem 3. bis/oder 4. bepflanzten Abschnitt, in verbindung mit der Fläche F 2 und der Fläche F 3 als zusammenhängende Fläche ausgebildet werden kann. Die Rückhaltemulden auf der Fläche F 2 sind so tief und zu pflanzen.

F 2 Wiesen / Sukzessionen

Diese Flächen sind als Wiese anzusäen und mittig Wechsel zu pflegen (Mahd ca. 3 – 7 mal im Jahr). Die Flächen sind entsprechend der Bepflanzung zu bepflanzen.

F 3 Baukerische öffentliche Grünflächen Nr.Nr 1

Der Baumbestand ist zu erhalten. Beim Abtrieben des Nadelholzbestandes ist dieser durch Laubbäume zu ersetzen.

F 4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Überdenkenspielplatz"

Die Fläche ist entsprechend der Empfehlung der Begründung mit Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

F 6 Neu anzulegende öffentliche Grünfläche im Nrk 1

Die öffentliche Grünfläche ist entsprechend der Angaben des nördlich angrenzenden Eichenwäldchens zu bepflanzen.

F 6 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage / Regenrückhaltebecken"

Die Fläche ist entsprechend den Vorschlägen der Begründung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und zu pflegen.

F 7 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Feuchtwiese / Regenrückhaltebecken"

Die Fläche ist entsprechend den Vorschlägen der Begründung mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen anzulegen und zu pflegen.

1.8 Nicht überbaubare Flächen / Private Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB
i.V.m. § 9 (1) BauO NW

Die privaten Grünflächen, die nicht bebauten Flächen sind mindestens bis zu 50 % gem. § 9 (1) BauO NW als offene Vegetationsflächen anzulegen und so zu unterhalten.

Die privaten Grünflächen dienen als Komplementärflächen im Sinne des Naturschutzrechtes.

1.9 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

Alle gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Falls die Standorte sind sie zu ersetzen. Die Bäume sind in nicht vorhandene Flächen, vorzugsweise in Pflanzbeeten / Pflanzgraben (DIN 18916) zu pflanzen. Die Bäume, wie Wurzelballen sind mit Pflanzgruben von mindestens 12 cbm Inhalt zu pflanzen. Die Pflanzgruben sind mit Mutterboden anzufüllen. Bei Verlegung von Versorgungsleitungen ist der lineare Abstand zwischen 1. 50 m und 2. 50 m in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Bocholt vom 27.07.1988, in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

1.10 Flächen, Nutzungsregelungen, Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 u. 25 a BauGB / Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 u. 25 a BauGB

Alle gem. § 9 (1) Nr. 20 u. 25 a BauGB festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Falls die Standorte sind sie zu ersetzen. Die Bäume sind in nicht vorhandene Flächen, vorzugsweise in Pflanzbeeten / Pflanzgraben (DIN 18916) zu pflanzen. Die Bäume, wie Wurzelballen sind mit Pflanzgruben von mindestens 12 cbm Inhalt zu pflanzen. Die Pflanzgruben sind mit Mutterboden anzufüllen. Bei Verlegung von Versorgungsleitungen ist der lineare Abstand zwischen 1. 50 m und 2. 50 m in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen.

Auf die Baumschutzsatzung der Stadt Bocholt vom 27.07.1988, in der jeweils gültigen Fassung wird verwiesen.

1.10 Flächen, Nutzungsregelungen, Flächen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 u. BauGB / Zuordnung von Flächen und Maßnahmen zu Eingriffen in Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 u. 25 a BauGB

1.10.1 Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr. 20 auf Flächen zur Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) Nr. 16 BauGB / Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 (1) Nr. 14 BauGB

Bei einer zweigeschossigen Bauweise (WA und gem. Zuordnung eines Vollgeschosses gem. § 9 (3) Nr. 3 BauGB) sowie bei einer dreigeschossigen Bauweise (WA 5) sind Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis 15° zulässig.

Über dem letzten Vollgeschoß sind Dachaufbauten bis zu einer Dachneigung von 22° zulässig.

II – III; GRZ 0,8; GFZ 1,2

1.11 Gem., Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) belasteten Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB sollen so nicht unter die privaten Eindrückungs- und Vorkaufsflächen fallen, daß sie von den Anliegern der Straßen Weidenstraße, Wiesenstraße und Bleichstraße für die Zufahrt zu den jeweiligen Garagen / Stellplätzen / Hofbereichen genutzt werden können. Die Flächen sind zugunsten der Anlieger, der Stadt Bocholt und der Versorgungsträger zu belasten.

1.12 Verkehrsgrün (VG) / Straßenbegleitgrün gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Die als Verkehrsgrün festgesetzten Flächen sind entsprechend der Empfehlungskarte der Begründung zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

(V (zwingend); GRZ 1,0; geschlossene Bauweise; Flachdach

1.14 Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) BauO NW

1.14.1 Gestaltung der Stellplätze

Für die entsprechend dem § 47 BauO NW erforderlichen Stellplätze auf den überbaubaren Flächen sind gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) BauO NW gestalterische Festsetzungen getroffen worden, die der Begründung anzuschließen sind. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu pflegen.

Die Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (z.B. wassergebundene Decke / Rasenfugenpflaster).

1.14.2 Private Verkehrs- / Erschließungsflächen

Private Verkehrs- und Erschließungsflächen dürfen nur maximal bis zu 50 % mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt werden. Sie sind in einem Wechselbetrieb von 3 m zu bauen.

Dies gilt nicht für Umfahrten, die dem Lieferverkehr der Betriebe und Anlagen dienen.

Fällchen für Rollcabs dürfen bis 100 % versiegelt werden.

Pro 100 m² privater Verkehrs- und Erschließungsfläche ist mindestens 1 mittel- bis großkroniger Laubbaum entsprechend der Empfehlungskarte zu pflanzen.

Auf den privaten Verkehrs- und Erschließungsflächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Bocholt und der Versorgungsträger belastet. Die allgemeinen Verkehr wird kein Gem. vorhanden.

1.14.3 Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen in allgemeines Wohngebieten

1.14.3.1 WA 4 / WA 6

Gem. § 81 (3) i.V.m. § 81 (1) Nr. 2 BauGB-NW wird bestimmt, daß in der als WA 4 / WA 6 festgesetzten Gebieten nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 50° zulässig sind. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, die insgesamt nicht mehr als 30 % der Grundfläche dieses Geschosses sie baulichen Gebäudeteile über die Gebäudeecken um 1,50 m, gemessen von der Gebäudeaußenwand, nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachaufbauten, die insgesamt nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge des darunterliegenden Geschosses einnehmen.

1.14.3.2 WA 7

Gem. § 81 (3) i.V.m. § 81 (1) Nr. 2 BauGB-NW wird bestimmt, daß in den als WA 7 festgesetzten Gebieten nur Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer, Zeltdächer und Pultdächer mit einer Neigung zwischen 30° und 50° zulässig sind. Dies gilt nicht für untergeordnete Bauteile, die insgesamt nicht mehr als 30 % der Grundfläche dieses Geschosses sie baulichen Gebäudeteile über die Gebäudeecken um 1,50 m, gemessen von der Gebäudeaußenwand, nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Dachgauben, Zwerchgiebel und Dachaufbauten, die insgesamt nicht mehr als 50 % der Gebäudelänge des darunterliegenden Geschosses einnehmen.

1.15 Ausnahmen und Befreiungen

Von den getroffenen Festsetzungen kann im Einzelfall befreit werden, wenn die Abweichung städtebaulich vertretbar ist und die Durchführung der getroffenen Festsetzungen zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde.

1.16 Vorkehrungen zum Schutz vor Wahrnehmen
LF 1: Festsetzungen für neu zu errichtende bauliche Anlagen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

LF 1: Festsetzungen für neu zu errichtende bauliche Anlagen

Fenster von Wohn- und Schlafräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmern sind an der Westseite des Gebäudes in der Straßenfluchtlinie abgewandten Gebäude liegen und mindestens