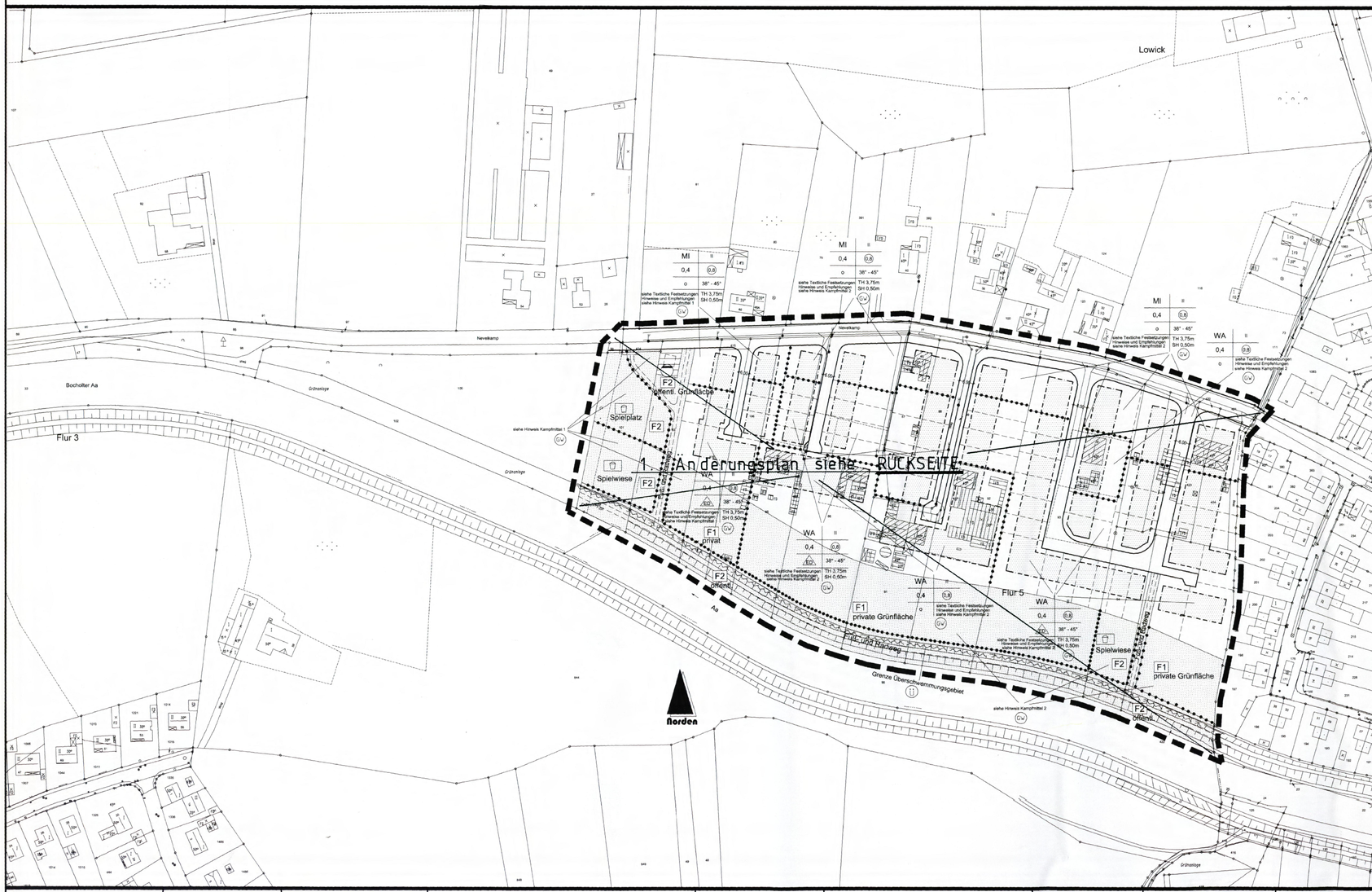
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN 7 - 6 / 1

Für das Gebiet

Nördlich der Bocholter Aa, westlich der Uferstraße, ungerade Haus-Nr. 37 -51, und westlich des Grundstückes Nevelkamp, Haus-Nr. 19, südlich der nördlichen Grenze der Straße Nevelkamp, und östlich des Flurstückes 100 Flur 5 Gemarkung Lowick



Textliche Festsetzungen
des Bebauungsplanes Lowick 7 - 6 / 1 „Nevelkamp"
der Stadt Bocholt

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NW) i. d. F. vom 7. März 1995 (GV. NW. S. 218) i. V. mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

a) Firstrichtung
Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Firstrichtung einzuhalten.

b) Dachneigung
Doppelhäuser sind mit gleicher Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen sich in der Dachneigung dem Hauptgebäude anpassen. Garagen und andere Nebengebäude nach § 14 BauNVO sind auch mit einem Flachdach zulässig.

c) Materialien und Farbgebung
Doppelhäuser sind gestalterisch und im Farbton aufeinander abzustimmen. Garagen und andere Nebengebäude im Sinne des § 14 BauNVO haben sich in der Farbgebung und im Material den zugehörigen bzw. benachbarten Wohnhäusern anzupassen.

d) Einfriedigungen
Als Einfriedigung zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Hecken, senkrecht gelattete Holzzäune und hinterpflanzte Drahtgitterzäune bis zu einer Höhe von max. 1,20 m zulässig. Zusätzlich können Einfriedigungen als Mauer bis zu 2,00 m mit straßenseitiger Berankung zugelassen werden, wenn sie der Abschirmung von Terrassen- oder sonstigen Freisitzbereichen dienen.

e) 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.

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

a) Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 Ziff. 10 BauGB und des § 1 Abs. 5 inVerbindung mit Abs. 9 BauNVO sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig.

Unzulässig sind:

a) Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
b) Kunst, Antiquitäten
c) Baby, Kinderartikel
d) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
e) Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
f) Foto, Optik
g) Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien,Bastelartikel, Kunstgewerbe
h) Musikalienhandel
i) Uhren, Schmuck
j) Spielwaren, Sportartikel
k) Lebensmittel, Getränke
l) Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
m) Teppiche (ohne Teppichboden)
n) Blumen
o) Campingartikel
p) Fahrräder und Zubehör, Mofas
q) Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

b) Höhenlage gem. § 9 (2) BauGB) als Maß der baulichen Nutzung

Sockelhöhe SH
Die Oberkante des Erdgeschoßfußbodens darf maximal 0,5 m über Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang.

Traufhöhe TH
Die maximal zulässige Traufhöhe von 3,75 m bezieht sich auf die Straßenhöhe gegenüber dem Hauseingang bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Höhere als die zulässige Traufhöhen können zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- und Rücksprünge gegliederten Grundriß eines Gebäudes im Bereich von Rücksprüngen entstehen. Ihre Länge wird auf höchstens 1/3 der Traufllänge der betroffenen Dachseite begrenzt.

c) Garagen und andere Nebenanlagen gem. §§ 12 (6) u. 14 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 25 BauGB
Garagen und andere Nebenanlagen haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mind. 1,0 m einzuhalten. Die Fläche ist entsprechend einzugrünen. Vor Garageneinfahrten muß der Stauraum mind. 5,0 m betragen.

Hinweise

a) Gestrichelt dargestellte Grundstücksaufteilungen und Baukörper sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

b) Der Bebauungsplan liegt im Wasserschutzgebiet III B Bocholt - Liedern. Der § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung ist zu beachten.

c) Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, daß die betroffenen Flächen vom Amt für Bodendenkmalpflege untersucht und freigegeben werden.

d) Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt Bocholt zulässig.

e) Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist dem Mischwasserkanal zuzuführen.

Hinweis Kampfmittel

1) Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, daß die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über das Ordnungsamt der Stadt Bocholt freigegeben werden. Einzelheiten – auch die Frage der Kostenträgerschaft – sollten vor der Absuche mit dem Ordnungsamt erörtert werden.

2) Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit gebotener Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen. Es wird empfohlen, in diesem Fall auch die Frage der Kostenträgerschaft zu erörtern.

Ökologische Festsetzungen gemäß § 9 Abs.1 Nrn. 20 u. 25 BauGB

F1 Zur Aufwertung der privaten Gartenflächen und unter besonderer Berücksichtigung der Ortsrandsituation dürfen die privaten Grünflächen nur mit heimischen und standortgerechten Gehölzen eingefriedet werden Zusätzlich dürfen die privaten Grünflächen mit einem maximal 1,2 m hohen Zaun eingezäunt werden).

F2 Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten; insbesondere dürfen hier nur heimische und standortgerechte Gehölze angepflanzt werden; Wiesenflächen sind, soweit sie nicht unmittelbar als Spielwiese dienen, als extensive Wiesen (maximal zweischürig) zu pflegen und zu unterhalten; Wege innerhalb der Grünflächen dürfen nur mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

Empfehlung

E1 Fassaden- und Dachflächen sollten soweit als möglich unter Berücksichtigung der Belüftung und Belichtung der Gebäude begrünt werden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiete	MK	Kerngebiete
WR	Reine Wohngebiete	GE	Gewerbegebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete	GI	Industriegebiete
WB	Besondere Wohngebiete	SO WS/WA	Sondergebiete, die der Erholung dienen
MD	Dorfgebiete	SO M/KG	Sonstige Sondergebiete
MI	Mischgebiete	WR / WA	Beschränkung der Zahl der Wohnungen

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,7	Geschoßflächenzahl
BMZ 3,0	Baumassenzahl
0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH	Traufhöhe in m
FH	Firsthöhe in m
SH	Sockelhöhe in m
DH	Dreempelhöhe in m
WH	Wandhöhe in m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- o offene Bauweise
- E nur Einzelhäuser zulässig
- D nur Doppelhäuser zulässig
- H nur Hausgruppen zulässig
- ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF

- Flächen für den Gemeinbedarf
- öffentliche Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- F Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN

- Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
- P öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Abwasser
- Wasser
- Abfall
- Ablagerung
- Flächen für Versorgungsanlagen

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz Freibad
- Friedhof

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Wasserflächen
- R Hochwasser-Rückhaltebecken
- Ü Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

BEBAUUNGSPLAN 7 - 6 / 1

1 : 1000

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN

- Flächen für Aufschüttungen
- Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORTSWIRTSCHAFT

- Flächen für Landwirtschaft
- Flächen für Forstwirtschaft
- E Erholungswald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

- Anpflanzen z.B. Bäume, Sträucher
- Erhalten z.B. Bäume, Sträucher
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMAßNAHMEN

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze, GSt Gemeinschaftsstellplätze
- Ga Garagen, GGa Gemeinschaftsgaragen
- (Hstr) Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
- Lärmschutz, siehe textliche Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- Vermassung

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM § 9 (4) BAUGB I.M. § 86 (4) BAUO NW

- Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- 15° Dachneigung in Grad

GEBÄUDEBESTAND

vorhandene
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- öffentliche Gebäude
- I.II.III Geschoßzahl
- 17 Hausnummer

ZEICHEN

- eingemessener Baum
- eingemessener Baum gem. Baumschutzsatzung
- Wegeführung, Teilungsvorschläge, Böschungen, usw.
- Kanaldeckel
- 14.00 NN Höhe in m über NN
- Hydrant
- Straßenleuchte

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 14.11.1996
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 14.06.2000
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften und des BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. IS 2253 in der bis zum 1.1.1998 gültigen Fassung); der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW vom 07.März 1995, GV. NW.S. 218) 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 - Planz'90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.
Bocholt, den 14.05.1999
Der Stadtdirektor
I.V.
Dipl.-Ing. Pabsch
Stadtbaurat
Stadtplanungsamt
Plößer
Städt. Baudirektor
-61-Ko

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 25.05.1999 eingeleitet.
Bocholt, den 26.05.1999
Hübers-Kemink
Vorsitzender
Pöpping
Stadtverordneter
Tangerding
Schriftführer

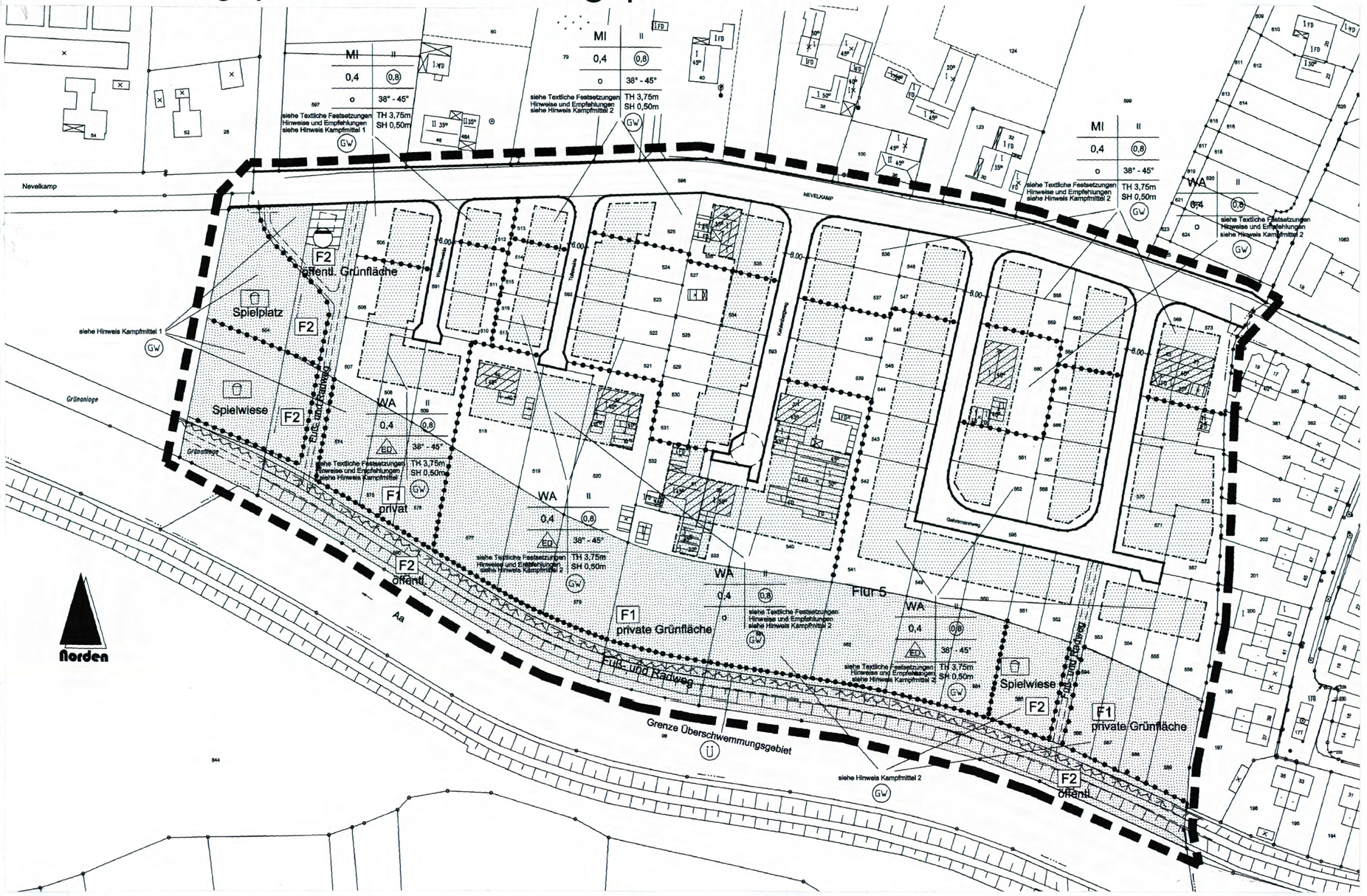
Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 25.05.1999 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Bocholt, den 26.05.1999
Hübers-Kemink
Vorsitzender
Pöpping
Stadtverordneter
Tangerding
Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.07.1999 bis 06.08.1999 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 09.08.1999
Der Stadtdirektor
I.A.
Sieverding
Stadtamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 09.02.2000 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 10.02.2000
Ehling
Bürgermeister
Weinerth
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 14.2.2000 ortsüblich bekanntgemacht. 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 14.2.00 rechtsverbindlich.
Bocholt, den 17.2.2000
Der Bürgermeister
In Vertretung
Stadtbaurat

1. Änderungsplan zum Bebauungsplan 7-6/1



1. Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 14.11.2000 in Kenntnis der Begründung die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan 7-6/1, nördlich der Bocholter Aa, westlich der Grundstücke Uferstraße, ungerade Haus-Nrn. 37-51, und westlich des Grundstückes Nevelkamp, Haus-Nr. 19, südlich der nördlichen Grenze der Straße Nevelkamp, und östlich des Flurstückes 100, Flur 5, Gemarkung Lowick gem. § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch zur Anpassung der Planinhalte an die Vermessungsergebnisse aus dem Baulandumlegungsverfahren, die vorgetragenen Eigentümerwünsche und sonstigen Entwicklungen nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 7 – 6/1.
Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss, da sich die Änderungen nicht, allenfalls aber nur unwesentlich auf das Plangebiet und die Nachbargebiete auswirken, gem. § 3 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch auf die frühzeitige Bürgerbeteiligung zu verzichten und sofort eine öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch durchzuführen.

Bocholt, den 15.11.2000

Hübers-Kemink
Vorsitzender

Tangerding
Schriftführer

2. Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan 7-6/1 einschl. Begründung hat in der Zeit vom 01.12.2000 bis einschl. 02.01.2001 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Bocholt, den 03.01.2001

Der Bürgermeister
Im Auftrag
Sieverding
Stadtamtsrat

3. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 24.01.2001 die Änderung des Bebauungsplanes 7-6/1 – Bereich südlich der Straße Nevelkamp – (Anpassung der Planinhalte an die Vermessungsergebnisse aus dem Baulandumlegungsverfahren, die vorgetragenen Eigentümerwünsche und sonstigen Entwicklungen nach Durchführung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan 7-6/1) gemäß § 10 i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen als Satzung.

Bocholt, den 25.01.2001

Klaus Ehling
Bürgermeister

Weinerth
Schriftführer

4. Der Satzungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes 7-6/1 wurde am 13.2.01 gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der geänderte Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bei der Stadt Bocholt im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung bereit gehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird.
Der geänderte Bebauungsplan ist seit dem 13.2.2001 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 14.2.2001

Der Bürgermeister
In Vertretung
Dipl.-Ing. Paßlick
Stadtbaurat