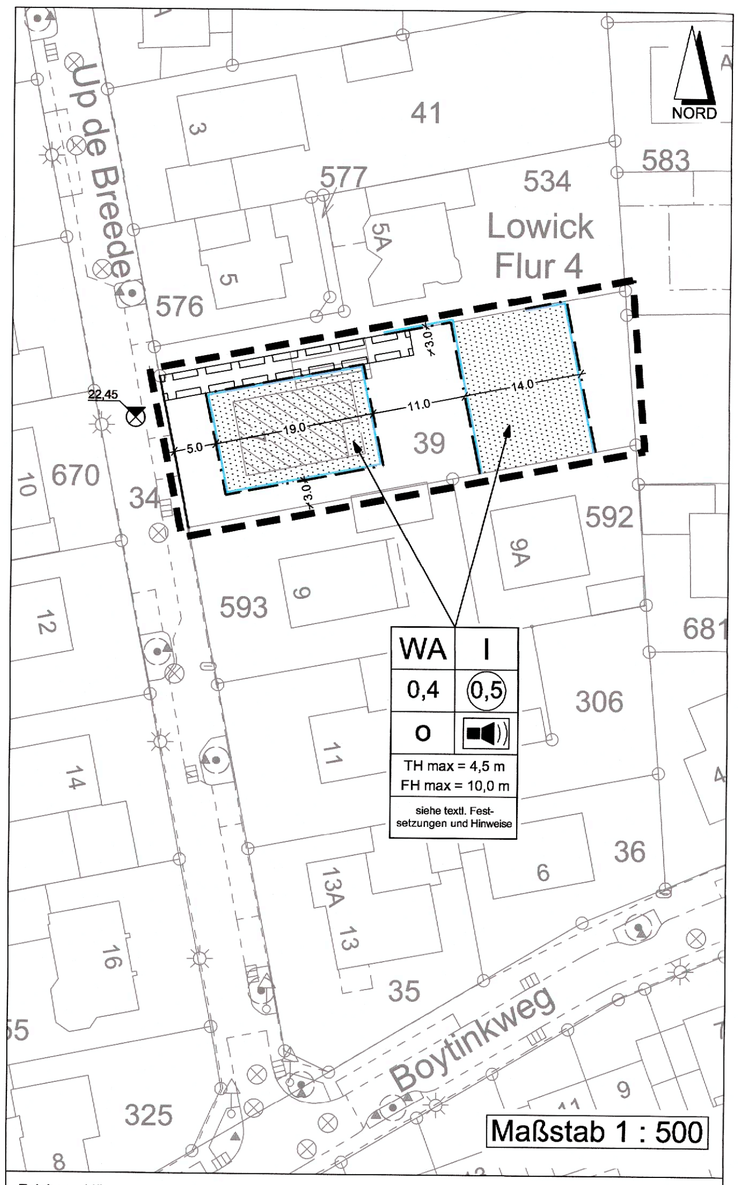


Maßstab 1 : 500

Zeichenerklärung:

Festsetzungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO 1968
- überbaubare Fläche

Maß der baulichen Nutzung
- 0,5 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

sonstige Planzeichen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Empfehlungen zum Schallschutz

Zeichen
- 5,0 — Bemaßung in Meter

Darstellung des Bestandes

Katasterzeichen
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Flurstücksgrenze
- abgemarkter Grenzpunkt
- LOWICK — Gemarkungsname
- Flur 4 — Flurbezeichnung
- 39 — Flurstücksnummer
- 22,45 — Kanaldeckelhöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Empfehlungen zum Bebauungsplan 7-3, 9. Änderungsplan

I Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB):

F1 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Anlieger, die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie den Rettungsdienst.

F2 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung)
Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten maximalen Traufhöhe (THmax) ist die in der Straße "Up de Breede" festgesetzte Kanaldeckelhöhe des Schmutzwasserkanals von 22,45 m ü. NHN (Normalhöhennull). Grundstücksbezogen ist die Traufhöhe von dem festgesetzten Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks zu ermitteln. Bei untergeordneten Bauteilen bzw. differenzierten Grundrissen darf die Traufhöhe auf maximal 1/3 der Traufl ä nge einer Dachseite abweichen.

F3 Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung)
Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten maximalen Firsthöhe (FHmax) ist die in der Straße "Up de Breede" festgesetzte Kanaldeckelhöhe des Schmutzwasserkanals von 22,45 m ü. NHN (Normalhöhennull). Grundstücksbezogen ist die Firsthöhe von dem festgesetzten Bezugspunkt bis zur höchsten Stelle des Firstes zu ermitteln.

II Ökologische Festsetzungen:

F4 Versiegelte Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Oberflächen der privaten Stellplätze, privaten Wege / Zugänge und Terrassen sind aus infiltrationsfähigen Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecken, Rasengitter- / Rasenverbundsteine, wasserdurchlässiges Ökopflaster) herzustellen.

F5 Pflanzgebot I (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Je 40 m² Versiegelung privater Grundstücksflächen ist ein Obstbaum (als Halbstamm oder Hochstamm) oder aber ein heimischer Laubbaum (z.B. Birke, Feldahorn, Hainbuche, Rotbuche, Stieleiche, Eberesche) mit einem Mindeststammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Für jeden zu pflanzenden Baum ist ein vegetationsfähiger Pflanzraum von mindestens 20 m² zu schaffen bzw. zu erhalten.

F6 Pflanzgebot II (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Mindestens die Hälfte der Fassaden der auf den privaten Grundstücken errichteten Gebäude sind zu begrünen. Hierzu ist an den zu begrünenden Fassadenflächen je 2 lfdm Fassadenlänge eine Kletterpflanze zu setzen. Folgende Arten sind in Abhängigkeit des jeweilgen Standortes besonders geeignet:
- gemeiner Efeu (nicht südseitig)
- Kletterhortensie (nicht südseitig)
- selbstklimmender Wein
- Schlingknöterich (Kletterhilfe notwendig)
- Blauregen (Kletterhilfe notwendig)

F7 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Sofern Gebäude (Hauptgebäude oder Garagen) mit Flachdächern errichtet werden, sind diese mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen. Die Dächer sind mit einer Vegetationstraschicht von mindestens 8 cm durch eine Moos-Sedum-Begrünung mit ca. 5 -10 Arten zu begrünen und zu erhalten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen (z.B. Lufwärmepumpen, Solarkollektoren) zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen.
Hinweis:
Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk "Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2008) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden, welche im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

III Hinweise:

H1 Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht auszuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

H2 Bodendenkmäler
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 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Bei Erdarbeiten können auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem obersten Pleistozän (Niederterrassen der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden. Erste Erdbewegungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

H3 Artenschutz Artengruppe Vögel/Avifauna und Artengruppe Fledermäuse
Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten der Artengruppe Vögel/Avifauna (Brutvögel) sowie der Artengruppe Fledermäuse ist die Baufeldräumung (Gehölzentfernung; Bodenarbeiten in offenen Bereichen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der im Gebiet ansässigen europäischen Vogelarten durchzuführen (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres). Verschiedene baumhöhlenbewohnende Fledermäuse nutzen bei entsprechender ganzjähriger Eignung Höhlen in Altbäumen unter Umständen zur Überwinterung. Daher sind die zu fällenden Bäume auch innerhalb des zulässigen Fällzeitraumes mit einem zeitlichen Abstand vor der Fällung durch eine dazu befähigte Person mittels Sichtkontrolle auf das Vorkommen von als Fledermausquartieren geeignete Höhlen und Spalten zu kontrollieren. Wird eine Quartierseignung für Fledermäuse festgestellt, sind weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, beispielsweise in Form einer ökologischen Fällbegleitung erforderlich.

H4 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 55 Abs. 2 WHG i.V.m. § 44 LWG)
Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagwassers besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz. Sollte die Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen werden, ist die schadlose Versickerung durch ein in privater Initiative zu erbringendes Gutachten nachzuweisen und die Versickerung beim Entsorgungs- und Servicebetrieb der Stadt Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung zu beantragen.

IV Empfehlung:

E1 Schallschutzempfehlung
Im bauaufsichtlichen Zulassungsverfahren sind dem Bauherren folgende Schallschutzmaßnahmen zu empfehlen: Die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die der Werther Straße nicht abgewandt angeordnet werden, sollen mindestens in der Schallschutzklasse II (bewertetes Schalldämmmaß 30 - 34 dB(A)) ausgeführt werden.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01. Juni 2019
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarte und örtliche Aufnahmen
Bocholt, 09.09.2020
Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 13.11.2019 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes 7-3 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB im Bereich des Grundstückes Up des Breede 7 (Gemarkung Lowick, Flur 4, Flurstück 39).
Bocholt, 09.09.2020
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.12.2019 in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.
Bocholt, 09.09.2020
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.03.2020 in der Zeit vom 23.03.2020 bis einschließlich 24.04.2020 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.
Bocholt, 09.09.2020
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 16.09.2020 die Änderung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.
Bocholt, 17.09.2020
Peter Nebelo
Bürgermeister

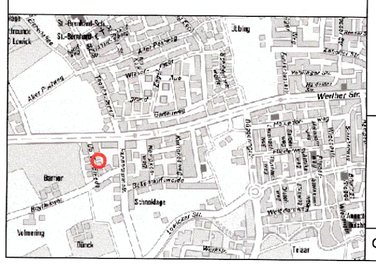
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 12.10.2020 ortsüblich bekannt gegeben. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.
Der Bebauungsplan ist daher ab dem 12.10.2020 rechtsverbindlich.
Bocholt, 13.10.2020
Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Daniel Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung vom 26. November 1968 (BGBl. I S. 1237 - BauNVO)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421 - Landebauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 25 - PlanzV)
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NW. S. 666 - GO NRW).

Stadt Bocholt

Bebauungsplan 7 - 3
9. Änderungsplan
(Up de Breede - Verlegung GFL)

Gemarkung: Lowick, Flur: 4



Änderung des Bebauungsplanes 7-3 für den Bereich des Grundstückes Up de Breede 7 (Gemarkung Lowick, Flur 4, Flurstück 39)

GB Stadtplanung, Sch	07.10.2020	Az.: 5194-2019