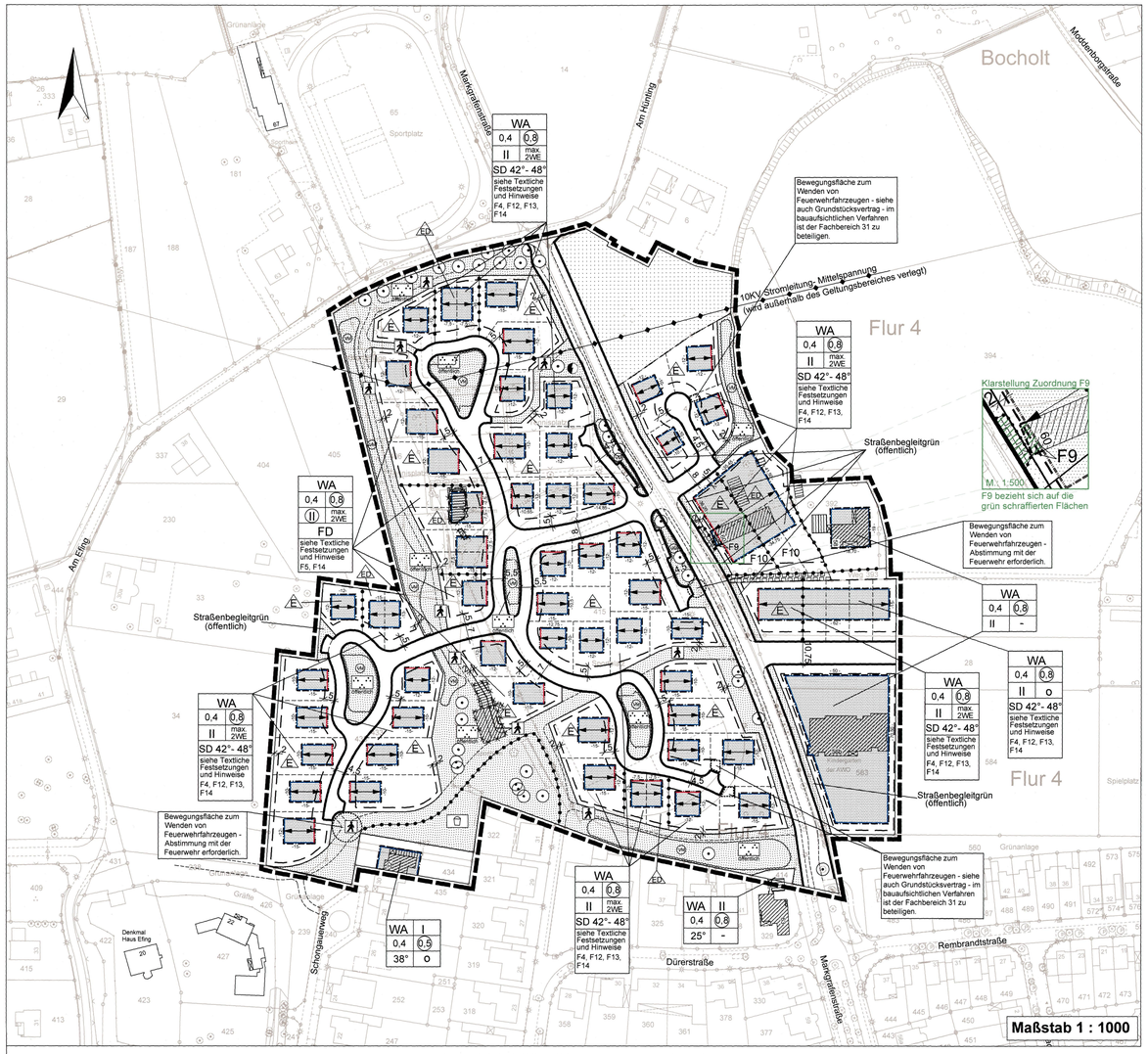



Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung
- Wohnbaufläche
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- max. 2WE — maximal 2 Wohneinheiten je baurechtlicher Grundstückseinheit

Flächen für die Landwirtschaft und die Forstwirtschaft
- Fläche für die Landwirtschaft

Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,8 — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise
- Einzelhäuser zulässig
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise

Überbaubare Grundstücksflächen
- Baulinie mit Bemaßung in m
- Baugrenze mit Bemaßung in m
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Bauvorschriften
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- 42°-48° — Dachneigung, Mindest- und Höchstgrenze
- Hauptfirstrichtung

Verkehr
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
- Grünflächen Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün
- Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz
- Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage (öffentlich)
- Grünflächen Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Grünflächen mit Umgrenzung der Fläche für die Wasserwirtschaft: hier Versickerungsmulde
- RW — Versickerungsmulde
- Baum, zum Erhalt

Sonstige Planzeichen und Festsetzungen
- Zulässigkeitsbereich für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (siehe Festsetzung F7)
- Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen für die Anlieger

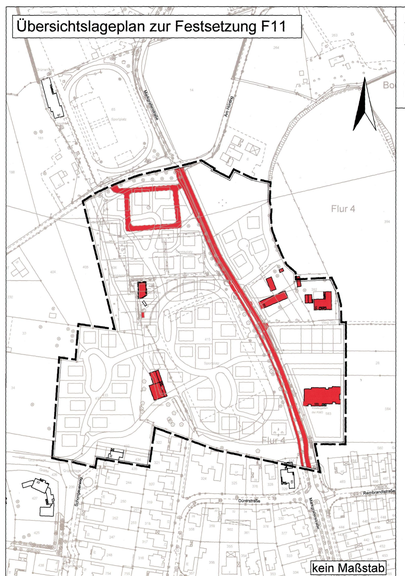
Hauptversorgungsleitung
- oberirdisch 10 KV Stromleitung

Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Gebäudebestand
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Gebäudeabriss

Zeichen
- Teilungsvorschläge etc.
- Bewegungsfläche Feuerwehr
- 5 — Bemassung in Meter

## Übersichtslageplan zur Festsetzung F11




Legende:
- Fläche die von der Zuordnungsfestsetzung ausgenommen ist

Hinweis:
an den Fachbereich Grundstücks- und Bodenwirtschaft

Zur Umsetzung des Bebauungsplanes sind die realen Grundstücksteilungen entsprechend den Teilungsvorschlägen des Bebauungsplanes vorzunehmen.

Hinweis:

Farbige Darstellungen haben lediglich informellen bzw. klarstellenden Charakter.

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan NW 22/1**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO):**

**F1 Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen**
(für den gesamten Geltungsbereich)
Die nach § 4 Absatz 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz 1 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

**F2 Einzelhandel**
(für den gesamten Geltungsbereich)
Unter Anwendung des § 1 Absatz 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Absatz 5 BauNVO i.V.m. Absatz 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

**F3 Sockelhöhe**
(für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken Markgrafenstraße 56b, 58 und 63, sowie Schongauerweg 32)
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,5 m über der Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist das Maß der Straßenhöhe, welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstücks ergibt.
**Maßgeblich sind die Endausbauhöhen der Erschließungsstraße. Sie sind beim Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün erhältlich.**

**F4 Traufhöhe bei Gebäuden mit Satteldach**
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Die maximal zulässige Traufhöhe beträgt 3,75 m. Sie bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens 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 im Bereich von Rücksprüngen entsteht. Ihre Länge wird auf höchstens 1/3 der Trauflänge der betroffenen Dachseite begrenzt.

**F5 Einzel- und Doppelhäuser mit Flachdach**
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Die Gebäudehöhe, gemessen vom fertigen Fußboden des Erdgeschosses, darf maximal 7,5 m betragen. Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

**F6 Wintergärten und Terassenüberdachungen**
(für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken Markgrafenstraße 56b, 58, 60 und 63, sowie Schongauerweg 32)
Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze als untergeordnete transparente bauliche Anlage (außer Gebäudeabschlusswände) um maximal 3,5 m überschreiten. Es ist eine Traufhöhe von maximal 3,0 m und eine Dachneigung von maximal 15° zulässig.

**F7 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports**
(für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken Markgrafenstraße 58 und 63, sowie Schongauerweg 32)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO und Carports sind nur in den im Bebauungsplan dargestellten Bereichen zulässig.

**F8 Versickerung**
(für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken Markgrafenstraße 56b, 58 und 63, sowie Schongauerweg 32)
Niederschlagswasser, das auf baulichen Anlagen anfällt, ist auf den dazugehörigen Grundstücken zur Versickerung zu bringen. Die Höhe des tiefsten Punktes der Versickerungsanlage muss mindestens 25,35 m über NN betragen.
Hinweis: Die Versickerungsanlagen sind nach dem Arbeitsblatt 138 der Abwassertechnischen Vereinigung (Abwassertechnische Vereinigung / Theodor - Heuss - Allee 17 / 53773 Hennef) zu bemessen.

**F9 Festsetzungen bestehender baulicher und sonstiger Nutzungen und Anlagen, die nur bis zum Eintritt gewisser Umstände zulässig sind und deren Folgenutzung**
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Sollte das Gebäude Markgrafenstraße 60 abgerissen werden, erlischt das Baurecht in diesem Bereich. Anstelle des Baurechts (für ein Hauptgebäude) tritt ein privater Grundstückabereich.
Mit Abriss des Gebäudes tritt anstelle der bestehenden Erschließung ein 3 Meter breiter Grünstreifen, der die Anbaufreiheit der Markgrafenstraße optisch hervorheben soll.

**F10 Festsetzungen bestehender baulicher und sonstiger Nutzungen und Anlagen, die nur bis zum Eintritt gewisser Umstände zulässig sind und deren Folgenutzung**
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Sollte das Gebäude Markgrafenstraße 60 abgerissen und einer Neubebauung zugeführt werden, wird zur Begrenzung des Volumens neuer Hauptbaukörper die Grundstücksgröße bei einer Einzelhausbebauung auf maximal 750 qm und eine Doppelhausbebauung auf maximal 450 qm begrenzt. Bis zur Neubebauung des Grundstücks sind die planungsrechtlichen Festsetzungen F3, F4 und F6 bis F8, die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften F12 bis F17, die Festsetzung des Satteldachs mit einer Dachneigung von 42° bis 48°, die Begrenzung auf maximal 2 Wohneinheiten je baurechtlicher Grundstückseinheit und die Hauptfirstrichtung nicht anzuwenden.

**F11 Zuordnungsfestsetzung**
(für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der im Übersichtslageplan gekennzeichneten Flächen)
Zum Ausgleich des gemäß Eingriffs- / Ausgleichsbilanz zum Umweltbericht im Bebauungsplangebiet zu erwartenden Kompensationsdefizites in Höhe von 33.484 Punkten wird den verschiedenen Eingriffsverursachern (Wohnbau- und Verkehrsflächen) die auf der Parzelle Gemarkung Herrden, Flur 18, Flurstück 77 von der Stadt Bocholt durchzuführende, ökologische Aufwertungsmaßnahme (Umwandlung einer 60.311 m² großen ehemals intensiv genutzten Ackerfläche in eine Obstwiese, extensiv genutztes Dauergrünland sowie Windschutzhecken) anteilig im Verhältnis des ermittelten Kompensationsdefizites zum Gesamtaufwertungspotentials der externen Ausgleichsfläche zugeordnet. Das Gesamtaufwertungspotenzial der externen Ausgleichsfläche beträgt 374.912 ökologische Wertpunkte. Hinsichtlich des Verteilungsmaßstabes der zugeordneten Ausgleichsmaßnahme auf die einzelnen Eingriffsverursacher wird auf die „Satzung der Stadt Bocholt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach §§ 135 a bis c BauGB" vom 26.07.2002 verwiesen.

**II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW) i.V.m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB):**

**F12 Dachgauben bei Gebäuden mit Satteldach**
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte (50%) der betreffenden Dachseite beträgt. Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

**F13 Zweites Vollgeschoss bei Gebäuden mit Satteldach**
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Das zweite Vollgeschoss ist als Dachgeschoss auszubilden.

**F14 Doppelhäuser mit Sattel- oder Flachdach**
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Dachneigung, Sockel-, und Traufhöhe einzuhalten. Untergeordnete bauliche Anlagen müssen sich in der Dachneigung dem Hauptgebäude anpassen. Bestimmend für die Sockelhöhe ist bei Doppelhäusern die Straßenoberkante zwischen den Doppelhäusern und für die Traufhöhe die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.
Für Fassaden und Dach (einschließlich Gauben und Dacheinschnitte) sind einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden. Für einzelne Teilflächen (z.B. Anlagen zur Solarenergienutzung, Dachbegrünung) sind Ausnahmen zulässig.

**F15 Nebenanlagen, Garagen und Carports**
(für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken Markgrafenstraße 56b, 58 und 63, sowie Schongauerweg 32)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Garagen gemäß § 12 BauNVO, Carports und Hauptgebäude sind bezüglich Material und Farbton einheitlich auszuführen. Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch mit einem Flachdach zulässig.

**F16 Einfriedigungen**
(für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken Markgrafenstraße 58 und 63, Schongauerweg 32 und der festgesetzten landwirtschaftlichen Fläche )
Einfriedigungen, die private von öffentlichen Grundstücksflächen trennen, sind ausschließlich in Form von standortgerechten Hecken zulässig und dürfen ausschließlich auf den privaten Grundstücksflächen gesetzt werden.
Sollten weitere Einfriedigungselemente gewünscht sein, sind diese ausschließlich auf der privaten Eigentümerseite hinter der Hecke zulässig. Die Einfriedigungselemente sind in einer Höhe bis maximal 1,20 m zulässig und dürfen die Hecke in der Höhe nicht überschreiten.
Gartentore sind bis maximal 1,0 m Breite zulässig.
**Maßgeblich als Bezugshöhe im Anschlussbereich privater und öffentlicher Grundstücksflächen (öffentliche Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen - Erschließungsstrasse, Geh- und Radwege -) ist die Endausbauhöhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grundstücksfläche. Die Endausbauhöhen sind im Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün erhältlich.**

**F17 Stützmauern/ Niveaugleicher Anschluss**
(für den gesamten Geltungsbereich mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung auf den Grundstücken Markgrafenstraße 58 und 63 und Schongauerweg 32)
Der Großteil der privaten Grundstücksflächen grenzt an öffentliche Grundstücksflächen (öffentliche Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen - Erschließungsstrasse, Geh- und Radwege -) an. Ziel der Planung ist es einen niveaugleichen Anschluss in den aneinander grenzenden Bereichen sicherzustellen. Stützmauern (auch L-Steine) im Anschlussbereich privater und öffentlicher Grundstücksflächen sind nicht zulässig. Bei unterschiedlichen Höhenlagen sind Abböschungen oder Aufschüttungen auf den privaten Grundstücksflächen vorzunehmen. **Maßgeblich als Bezugshöhe im Anschlussbereich privater und öffentlicher Grundstücksflächen (öffentliche Grünflächen, öffentliche Verkehrsflächen - Erschließungsstrasse, Geh- und Radwege -) ist die Endausbauhöhe der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Grundstücksfläche. Die Endausbauhöhen sind im Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün erhältlich.**

**III. Hinweise**
(für den gesamten Geltungsbereich)

**H1 Artenschutz**
Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten wird die Baufeldräumung (Gehölzentfernung, Gebäudeabrisse) außerhalb der Brut- und Aufzuchtszeiten (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September), der im Gebiet ansässigen europäischen Vogelarten, durchgeführt.

**H2 Artenschutz**
Sollte ein Erhalt der vorhandenen älteren Gehölze nicht möglich sein, so werden zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste Baumhöhlen (potenziell geeignete Bäume für bewohnende Fledermausarten) vor der Fällung auf Fledermausbesatz kontrolliert (Untersuchung der Baumhöhlen per Endoskop, Aus- bzw. Einflugbeobachtungen per Detektor). Sollten im Rahmen der Kontrollen Tiere in einer Baumhöhle festgestellt werden, so muss abgewartet werden, bis sich die Tiere von selbst entfernen. Die Entfernung potenzieller Quartiersbäume erfolgt im Oktober bei Tagestemperaturen von über 10 °C. Bei der Baumfällung soll ein Fledermausfachmann anwesend sein, damit trotz der Vorsichtsmaßnahmen betroffene, verletzte Tiere fachgerecht versorgt werden können. Die Vorgaben des § 45 Absatz 5 BNatSchG sind hierbei zu berücksichtigen.

**H3 Artenschutz**
Die projektbedingt betroffenen Gebäude sind kurz vor dem Abriss auf Hinweise bezüglich einer Funktion als Fledermausquartier zu überprüfen (Untersuchung des Gebäudes per Endoskop, Aus- bzw. Einflugbeobachtungen per Detektor). Sollten im Rahmen der Kontrollen Tiere festgestellt werden, so muss abgewartet werden, bis sich die Tiere von selbst entfernen. Die Gebäude sollten bei Temperaturen von über 10 °C sukzessive abgetragen werden, um den Fledermäusen zu ermöglichen, den Gefahrenbereich rechtzeitig zu verlassen. Dabei soll ein Fledermausfachmann anwesend sein, damit trotz der Vorsichtsmaßnahmen betroffene, verletzte Tiere fachgerecht versorgt werden können.

**H4 Bereich zum Schutz der Gewässer**
Der Bebauungsplanbereich ist im Regionalplan als Bereich zum Schutz der Gewässer gekennzeichnet. Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis des Kreises Borken (Untere Wasserbehörde).

**H5 Bodendenkmalpflege**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffung) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

**H6 Kampfmittel**
Vor Aufnahme sämtlicher Erdarbeiten ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen erst dann betreten werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 25.03.2011
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 12.12.2013

Der Bürgermeister
i.A.

Dipl.-Ing. Joachim Bushoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 19.06.2012 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes NW 22/1 für den Bereich beidseitig der Markgrafenstraße, südlich der Kreuzung Markgrafenstraße / Am Efing / Am Hünting und nördlich des vorhandenen Siedlungsrandes an der Dürer- bzw. Rembrandtstraße, Fläche des ehemaligen Sportgeländes TV Phönix - heute TSV Bocholt - unter Einbeziehung einer Teilfläche aus dem Bebauungsplan NW 21.

Bocholt, 12.12.2013

Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.01.2013 in der Zeit vom 25.01.2013 bis einschließlich 25.02.2013 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 12.12.2013

Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.07.2013 in der Zeit vom 12.07.2013 bis einschließlich 12.08.2013 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, 12.12.2013

Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan wurde nach der Offenlage geändert und ergänzt. Nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 30.09.2013 bis zum 18.10.2013 erneut eingeholt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (F8 – Änderung des tiefsten Punktes der Versickerungsanlage von 25,00 m über NN auf 25,35 m über NN) abgegeben werden.

Bocholt, 12.12.2013

Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 12.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 86 Abs. 4 (bis 31.12.2018) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 13.02.2014

Peter Nebbio
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 18.04.2014 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 18.04.2014 rechtsverbindlich.

Bocholt, 15.04.2014

Der Bürgermeister
i.V.

Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) 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)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1. März 2000 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 256)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV) (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

# Stadt Bocholt

## Bebauungsplan NW 22/1

Gemarkung: Bocholt, Flur: 3 und 4



für das Gebiet beidseitig der Markgrafenstraße, südlich der Kreuzung Markgrafenstraße/ Am Efing / Am Hünting und nördlich des vorhandenen Siedlungsrandes an der Dürer- bzw. Rembrandtstraße, Fläche des ehemaligen Sportgeländes TV Phönix - heute TSV Bocholt -

| GB Stadtplanung, vA/Sp | 01.04.2019 | Az. 5010-17-31 |
|---|---|---|