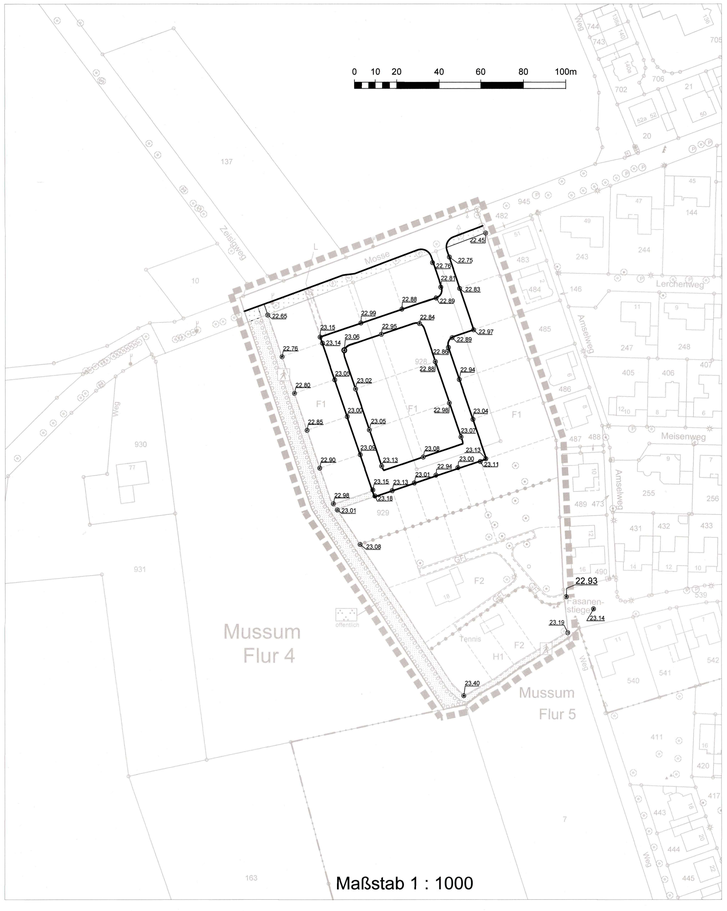
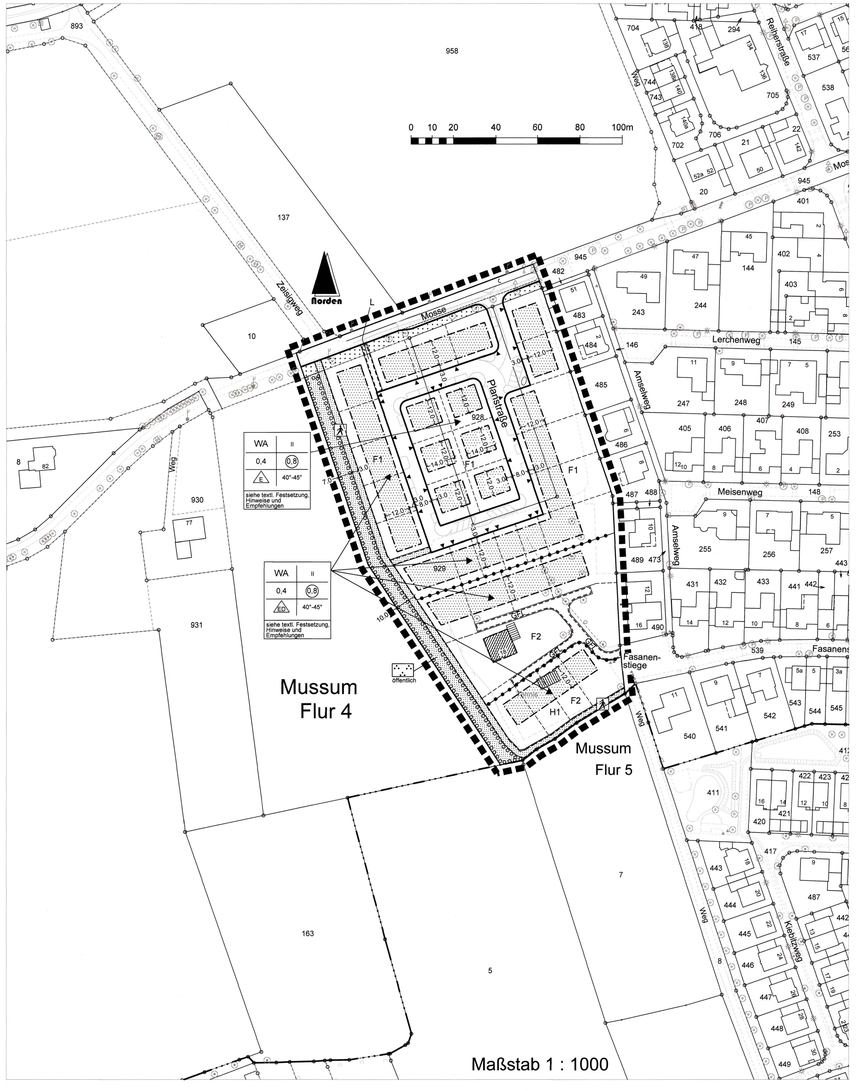
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan 8 - 22

für das Gebiet südlich der Mosse, westlich der vorhandenen Bebauung Mosse Hausnummer 51 und Amselweg gerade Hausnummern 2 bis 16 in einer Tiefe von ca. 110 m sowie die Flächen der ehemaligen Hofstelle Fasanenstiege Hausnummer 18

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





Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
- Wohnbaufläche
- WA — Allgemeine Wohngebiete

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

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- E — Einzelhäuser zulässig
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

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

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen für die Land- und Forstwirtschaft
- Flächen für Forstwirtschaft

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrt

Zeichen
- Teilungsvorschläge etc.
- ↗10.0↙ — Bemassung in Meter
- 23.07 — Bezugshöhenpunkt in Metern über NHN
- Oberkante Straße/rückwärtige öffentl. Grünfläche

sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Anlieger und Versorgungsträger
- L — Leitungsrecht für die Versorgungsträger

örtliche Bauvorschriften
- 40° — Dachneigung in Grad (DNG)

GB -301-Stadtplanung Ko / Na

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 8-22 der Stadt Bocholt

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

Niederschlagswasserbeseitigung (§ 44 Landeswassergesetz für das Bundesland Nordrhein-Westfahlen (LWG NRW) und § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) *(siehe Zuordnung im Plan)*

F 1 Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der projektierten Erschließungsstraße ist über den Regenwasserkanal und dem zwischengeschalteten Stauraumkanal über den Graben 545 ortsnah in die Alte Aa einzuleiten.

F 2 Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der privaten Erschließungswege ist über den Regenwasserkanal in den Regenwasserkanal in der Fasanenstiege einzuleiten.

F 3 Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Dem Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen im städtischen Ausgleichspool 13.1 - Hof Bollwerk, Gemarkung Hemden, Flur 18, Flurstück 77, in Höhe von insgesamt 30.612 Wertpunkte zugeordnet.

F 4 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Die nach § 4 Abs. 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.

F 5 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.

F 6 Sockelhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,50 m über der Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist das Maß der Straßenhöhe, welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt. Die maßgeblichen Bezugspunkte sind die in m über NHN angegebenen Straßenhöhen an den Grundstücksgrenzen zur projektierten Erschließungsstraße (siehe Höhenplan).
Für das südliche Teilgebiet mit privater Erschließung ist der Bezugspunkt am Ende der Fasanenstiege maßgeblich.

F 7 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Die maximal zulässige Traufhöhe von 4,00 m 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 oder bei Dachaufbauten mit Zwerchgiebeln entsteht. Ihre Länge wird auf höchstens 1/3 der Traufläge der betroffenen Dachseite begrenzt.

F 8 Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Die maximal zulässige Firsthöhe von 10,00 m bei einem Gebäude mit Satteldach bezieht sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

F 9 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.

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):

F 10 Dachneigung *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Bei den Hauptgebäuden sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 40° bis 45° zulässig. Für untergeordnete Bauteile wie Vorsprünge, Zwerggiebel und Dachgauben sind Ausnahmen zulässig. Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §§ 12 und 14 BauNVO sind nur mit einem Flachdach zulässig.

F 11 Doppelhäuser *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Dachneigung und Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf-, First- und Gebäudehöhe einzuhalten.

F 12 Materialien und Farbgebung *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
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.

F 13 Dachgauben *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Dachgauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betroffenen Dachseite beträgt. Dachgauben bzw. Dachaufbauten mit Fensteröffnungen sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F 14 Einfriedungen *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur 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.
Als Einfriedungen im Bereich zur freien Landschaft 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. Die maßgeblichen Bezugspunkte sind die in m über NHN angegebenen Endausbauhöhen (siehe Höhenplan) an den jeweiligen Grundstücksgrenzen bzw. der rückwärtigen Wegeverbindung.

F 15 Stützmauern *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Stützmauern (auch L-Steine) im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig. Bei unterschiedlichen Höhenlagen der privaten Fläche und öffentlicher Verkehrsfläche sowie Wegeflächen in der öffentlichen Grünanlage sind Abböschungen bzw. Aufschüttungen auf den privaten Flächen vorzunehmen. Die maßgeblichen Bezugspunkte sind die in m über NHN angegebenen Höhen an den Grundstücksgrenzen zur projektierten Erschließungsstraße bzw. der rückwärtigen Wegeverbindung - s. Höhenplan.

3) Hinweise:

H 1 Bodenbelastungen *(siehe Zuordnung im Plan)*
Im Bereich der ehemaligen Hofstelle befindet sich ein privater Tennisplatz /Ascheplatz. In wieweit Belastungen des Tennenbelages mit Dioxinen/Furanen vorhanden sind, ist nicht bekannt (Stichwort "Kieselrot"). Im Zuge einer möglichen Umnutzung zu Wohnbauzwecken sind entsprechende Analysen durchzuführen und den Grenzwerten der BBodSchV gegenüberzustellen.

H 2 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.

H 3 Bodendenkmäler *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Verdinderungen 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).

H 4 Kampfmittel *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben werden.

H 5 Wasserhöffiges Gebiet *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Wegen grundwasserführender Schichten ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten stark eingeschränkt und grundsätzlich mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

H 6 Wasserschutzgebiet (GW) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Bocholt-Liedern. Die Wasserschutzgebietsverordnung Liedern vom 04.05.1998 ist zu beachten. Darüber hinaus muss der Schutz des Trinkwassers für den menschlichen Gebrauch vor weitreichenden Beeinträchtigen und Verunreinigungen, auch in der Bauphase, gewährleistet sein. Das Abteufen von Bohrungen für Erdwärmesonden ist nicht zulässig.

H 7 Artenschutzhinweis (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) *(gilt für das gesamte Plangebiet)*
Vor der Fällung von Gehölzen bzw. vor dem Abbruch von Gebäuden oder deren Umnutzung ist der Artenschutz erneut zu prüfen. Hierzu hat eine Kontrolle von potentiellen Quartieren bzw. Niststätten von planungsrelevanten Arten durch einen Biologen zu erfolgen. Sofern bei den Abbruch- und gegebenenfalls Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden sollten, sind die Abbruch- bzw. Fällarbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H 8 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.

H 9 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, Absatz 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)

E 1 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.

E 2 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: 05.11.2014
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 14.12.2017
Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 19.03.2015 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes 8-22 im Ortsteil Mussum für das Gebiet südlich der Mosse, westlich der vorhandenen Bebauung Mosse Hausnummer 51 und Amselweg gerade Hausnummer 2 - 12 / Fasanenstiege 16 in einer Tiefe von ca. 110 m sowie die Flächen der ehemaligen Hofstelle Fasanenstiege Hausnummer 18.

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 17.12.2016 in der Zeit vom 27.12.2016 bis einschließlich 27.01.2017 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 am 05.08.2017 in der Zeit vom 14.08.2017 bis einschließlich 14.09.2017 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 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 26.10.2017 bis einschließlich 15.11.2017 erneut eingeholt; Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (Zuordnung einer Nutzungsschablone) abgegeben werden.

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 Abs. 4 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 04. 02. 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 04. 02. 2019 rechtsverbindlich.

Bocholt, 04. 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)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)

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 zurzeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057 - PlanZV)

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

Gemarkung: Mussum

Flur: 4



Stadt Bocholt

Bebauungsplan 8 - 22