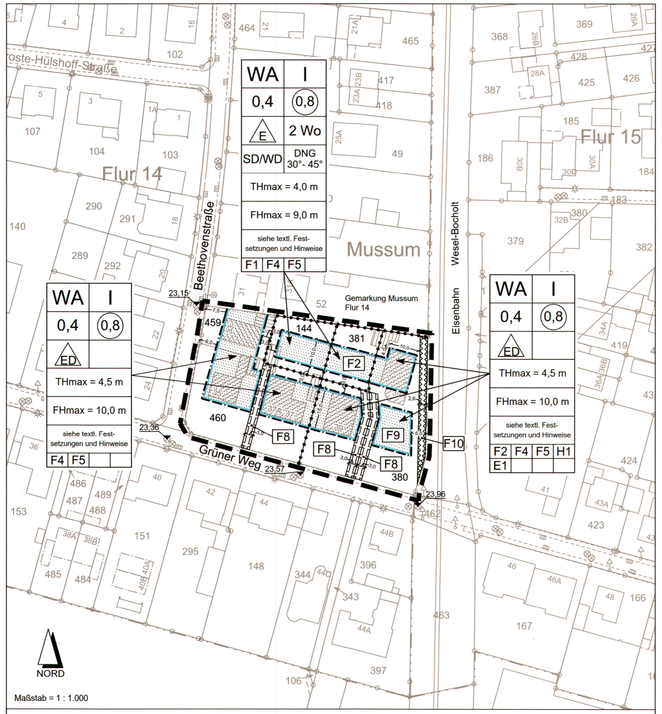


Maßstab = 1 : 1.000

Art der baulichen Nutzung

- Wohnbaufläche
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- 2 Wo — maximal 2 Wohneinheiten je Gebäude

Maß der baulichen Nutzung

- (0,8) — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH — Traufhöhe in m über Erschliessungsstraße
- FH — Firsthöhe in m über Erschließungsstraße

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E — Einzelhäuser zulässig
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baulinie

sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind sowie Regelungen zur Aufwuchshöhe von Bepflanzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- 23,96 — Höhenkote des Kanaldeckels des vorhandenen Regenwasserkanals in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)

Gebäudebestand

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Zeichen

- 5,0 — Bemaßung in Meter

örtliche Bauvorschriften

- 30°- 45° — Dachneigung in Grad (DNG)
- SD/WD — Satteldach / Walmdach

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990):

F1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Für die gekennzeichneten Bereiche wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Gebäude gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt.

F2 Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern sind so anzuordnen, dass sie auf der der Bahnlinie abgewandten Westseite liegen. Sind die Fenster nach Satz 1 vorhanden, können darüber hinaus zusätzliche Fenster, die diese Bedingungen nicht erfüllen, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mindestens der Schallschutzklasse II (bewertetes Schalldämmmaß 30 - 34 dB(A)) entsprechen.

F3 Geschossfläche der Aufenthaltsräume (§ 20 Abs. 3 BauNVO) - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Nach § 20 Abs. 3 BauNVO ist in dem allgemeinen Wohngebiet die Fläche von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen ganz auf die Geschossfläche anzurechnen.

F4 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Bezugspunkte für die Bestimmung der festgesetzten maximalen Traufhöhe (THmax) sind die in den Verkehrsflächen festgesetzten Kanaldeckelhöhen des Regenwasserkanals (siehe Eintragung Höhenkoten) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Grundstücksbezogen ist die NHN-Höhe (Höhenbezugspunkt) durch lineare Interpolation benachbarter Kanaldeckelhöhen bezogen auf die Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers zu ermitteln. Die maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf den ermittelten Höhenbezugspunkt in der Gebäudemitte bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Bei untergeordneten Bauteilen bzw. bei differenzierten Grundrissen darf die Traufhöhe auf maximal 1/3 der Traufläge einer Dachseite (Traufläge zwischen den Außenwänden des Gebäudes) abweichen. Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist der zu ermittelnde Höhenbezugspunkt sowie die Traufhöhe in der Mitte des Gesamtbaukörpers bestimmend.

F5 Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Bezugspunkte für die Bestimmung der festgesetzten maximalen Firsthöhe (FHmax) sind die in den Verkehrsflächen festgesetzten Kanaldeckelhöhen des Regenwasserkanals (siehe Eintragung Höhenkoten) in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN). Grundstücksbezogen ist die NHN-Höhe (Höhenbezugspunkt) durch lineare Interpolation benachbarter Kanaldeckelhöhen bezogen auf die Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers zu ermitteln. Die maximal zulässige Firsthöhe bezieht sich auf den ermittelten Höhenbezugspunkt in der Gebäudemitte bis zur höchsten Stelle des Firstes. Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist der zu bestimmende Höhenbezugspunkt sowie die Firsthöhe in der Mitte des Gesamtbaukörpers bestimmend.

F6 Begrüngungsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) - *die Festsetzungen F6.1 bis F6.3 gelten für den gesamten Bebauungsplan*

F6.1 Baumanpflanzungen
Je 40 m² privater versiegelter Grundstücksfläche ist ein Obstbaum (als Halbstamm oder Hochstamm) oder aber ein heimischer Laubbaum (Baum I. oder II. Ordnung entsprechend nachstehender Pflanzliste) mit einem Mindeststammumfang von 14 cm bis 16 cm, gemessen in 1,0 m Stammhöhe, auf dem jeweiligen Grundstück zu pflanzen und langfristig zu erhalten. Für jeden zu pflanzenden Baum ist ein vegetationsfähiger Standort von mindestens 20 m² Grundfläche zu schaffen bzw. zu erhalten. Bei Abgängen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

F6.2 Fassadenbegrünungen
Mindestens die Hälfte der Fassaden von neu zu errichtenden Gebäuden ist zu begrünen. Hierzu ist an den zu begrünenden Fassadenflächen je 2 lfdm Fassadenfläche eine Kletterpflanze zu setzen und langfristig zu erhalten. Folgende Arten sind in Abhängigkeit vom jeweiligen Standort besonders geeignet:

- Gemeiner Efeu (nicht südseitig)
- Kletterhortensie (nicht südseitig)
- selbstklimmender Wein
- Schlingknöterich (Kletterhilfen notwendig)
- Blauregen (Kletterhilfen notwendig)

F6.3 Flachdachbegrünungen
Dachflächen von einem neu errichteten Gebäude mit einem Flachdach sind mit einem extensiven Gründach auszuführen. Die Dächer sind mit einer Vegetationstragschicht von 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. Wärmepumpen, Solarkollektoren) zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und 10% der Dachfläche nicht überschreiten.
Hinweis:
Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk "Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2008) der Forschungsgemeinschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn entnommen werden, welche im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

F7 Infiltrationsfähiges Material - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Die Oberflächen der privaten Zufahrten (einschließlich Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten), Wege, Zugänge, Stellplätze und Terrassen sind aus infiltrationsfähigen Materialien (z.B. wassergebundene Wegedecken, wasserdurchlässige Ökopflaster) herzustellen.

F8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Anlieger, die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie den Rettungsdienst.

F9 Zulässige Nutzung ab dem Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Das auf dem Flurstück 380, Flur 14 der Gemarkung Mussum festgesetzte neue Baurecht kann erst in Anspruch genommen werden, wenn das Planfeststellungsverfahren (Az.: 25.17.01.01(15/2018) der Anhörungsbehörde - Bezirksregierung Münster) zur Elektrifizierung der Strecke 2263/2265 Wesel - Bocholt im Planfeststellungsabschnitt Kreis Borken, Strecke 2263 vom km 16,517 - 2265 km 18,905 abgeschlossen ist und die damit in Verbindung stehenden dinglichen Sicherungen auf dem genannten Grundstück erfolgt sind.

F10 Von einer Bebauung frei zu haltende Schutzfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Die zwischen dem allgemeinen Wohngebiet (WA) und der bestehenden Bahnanlage festgesetzte Schutzfläche ist von jeglicher Bebauung (auch von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO - die im Hinweis 1 geforderten Zäune sind generell zulässig) frei zu halten. Bepflanzungen dieser Fläche dürfen nur strauchartig angelegt werden und eine Höhe von maximal 4,0 m über Oberkante Erdboden aufweisen.

Hinweise:

H1 Abzäunung Bahnfläche - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Im bauaufsichtlichen Verfahren wird zur Auflage gemacht, dass die unmittelbar an den Bahnkörper angrenzenden Baugrundstücke zur Bahnseite hin mit einem dauerhaften, das Betreten der Bahnanlagen wirksam verhindernden Zaun, eingefriedigt werden.

H2 Regenwasserbeseitigung (§ 44 Landeswassergesetz) - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers besteht ein Anschluss und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz. Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist daher über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Beethovenstraße bzw. dem Grünen Weg sichergestellt. Sollte die Versickerung auf den privaten Grundstücken vorgesehen werden, ist die Möglichkeit der Versickerung durch ein in privater Initiative zu erbringendes Bodengutachten nachzuweisen und beim Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung, zu beantragen.

H3 Kampfmittel - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Die Durchführung aller bodeneingreifenden 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. Für das Grundstück 380 der Flur 14 der Gemarkung Mussum ist vor der Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen sicherzustellen, dass die betroffene Fläche vom Kampfmittelbeseitigungsdienst abgesucht und über die Stadt Bocholt, Fachbereich Öffentliche Ordnung freigegeben wird.

H4 Wasserhöfiges Gebiet - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Wegen grundwasserführender Schichten ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten stark eingeschränkt und grundsätzlich vom Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, zu genehmigen.

H5 Bodendenkmäler - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmäler 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 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 Untersuchungen freizuhalten.

H6 Artenschutzhinweis - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Unmittelbar vor der Fällung von Gehölzen bzw. dem Rückbau von Gebäuden ist der Artenschutz nochmals durch eine dazu befähigte Person zu überprüfen. Gehölzroudgen sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)). Sollten trotz dieser Überprüfung bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude und ggf. Baum- oder Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, sind die Bau- bzw. Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H7 Müllentsorgung der Stichstraßen - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung befinden sich Wohngebäude an privaten Stichstraßen. Diese Erschließungsflächen werden aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht befahren. Um die Entsorgung der Müll- und Wertstoffbehälter sicherstellen zu können, sind diese von den Anwohnern an den Abfuhrtagen an die nächste von den Entsorgungsfahrzeugen befahrbare öffentliche Erschließungsstraße zu stellen.

H8 Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegenüber der Deutschen Bahn AG
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Betriebsanlagen entstehen Immissionen. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Deutsche Bahn AG nicht geltend gemacht werden, da die Bahnstrecke eine planfestgestellte Anlage ist. Spätere Nutzer sind frühzeitig und in geeigneter Weise auf die Beeinflussungsgefahr hinzuweisen.

H9 Beteiligung der Deutschen Bahn AG bei konkreten Bauvorhaben im Bereich der Bahnstrasse
Bei Bauvorhaben im Bereich der Bahntrasse ist die DB Netz AG zu beteiligen. Die Bauanträge (Baubeschreibung, maßstabsgetreue / prüfbare Pläne, Querschnitte, etc.) sind der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Erna-Scheffler-Straße 5, 51103 Köln einzureichen.

Empfehlungen:

E1 Schallschutz bestehender Gebäude - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Dem Bauherren wird empfohlen, bei baulichen Änderungen im eigenen Interesse für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht auf der abgewandten Westseite liegen, mindestens die Schallschutzklasse II (bewertetes Schalldämmmaß 30 - 34 dB(A)) vorzusehen.

Pflanzliste als Empfehlungen zu den Pflanzgeboten / Begrünungsmaßnahmen:

Pflanzen für extensive Dachbegrünung
Oeratoton purpureus - Moose
Bryum spec. - Moose
Sedum album - Weißer Mauerpfeffer
Poa compressa - Flaches Rispengras
Sedum sexangulare - Milder Mauerpfeffer
Sedum acre - Scharfer Mauerpfeffer
Poa bulbosa - Knolliges Rispengras
Bromus lectorum - Dachtrespe
Bromus erectus - Aufrechte Trespe
Festuca ovina speciosa - Schafschwingel
Poa pratensis angustifolia - Wiesenrispengras
Chrysanthemum leucanthemum - Gewöhnliche Margerite
Anthemis tinctoria - Färberkamille

Bäume II. Ordnung (selten höher als 15 m)
Acer campestre - Feld-Ahorn
Betula pendula - Sand-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Prunus padus - Gewöhnliche Traubenkirsche
Salix caprea - Salweide
Sorbus aria - Mehlbeere
Sorbus aucuparia - Eberesche
Sorbus torminalis - Elsbeere

Bäume I. Ordnung (höher als 20 m)
Acer platanoides - Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus - Berg-Ahorn
Castanea sativa - Esskastanie
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Gemeine Esche
Populus alba - Silberpappel
Populus tremula - Zitterpappel
Prunus avium - Vogel-Kirsche
Ulmus carpinifolia - Feld-Ulme
Quercus petraea - Trauben-Eiche
Quercus robur - Stiel-Eiche
Tilia cordata - Winter-Linde
Tilia platyphyllos - Sommer-Linde

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 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 vom 21. Juli 2018 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421 - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 58 - PlanzV)
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NW. S. 666 - GO NRW)

Es wird bescheinigt, dass die Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.

Stand der Planunterlagen : 01.03.2019
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarte

Bocholt, 19.03.2020

Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Joachim Eckhoff
Stadt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 23.05.2019 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes 8-12 im Bereich der Grundstücke Beethovenstraße Haus-Nummer 35, 37, 37 A, 39 und 39 A (Gemarkung Mussum, Flur 14, Flurstücke 144, 380, 381, 459 und 460) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB.

Bocholt, 19.03.2020

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.07.2019 in der Zeit vom 15.07.2019 bis einschließlich 15.08.2019 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 19.03.2020

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.11.2019 in der Zeit vom 02.12.2019 bis einschließlich 11.01.2020 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, 19.03.2020

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 13 05 2020 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 14 05 2020

Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 19 06 2020 ortsüblich bekannt gemacht. 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 19 06 2020 **rechtsverbindlich.**

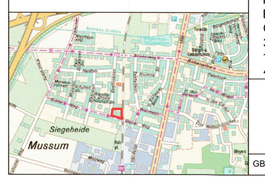
Bocholt, 22 06 2020

Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Stadt Bocholt

Bebauungsplan 8-12
3. Änderungsplan
(Beethovenstraße - Grüner Weg)

Gemarkung: Mussum , Flur: 14



Im Bereich der Grundstücke Beethovenstraße Haus-Nummer 33 und Grüner Weg Haus-Nummern 35, 37, 37A, 39 und 39A (Gemarkung Mussum, Flur 14, Flurstücke 144, 380, 381, 459 und 460)

GB Stadtplanung, sch	10.06.2020	Az. 05104-19-31

Schnittkante Schrank