

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Maß der baulichen Nutzung

- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- FD — Flachdach
- 0° — Dachneigung
- SH max. 0,5 m — Sockelhöhe als Höchstmaß in Metern
- AH max. 8,0 m — Attikahöhe als Höchstmaß in Metern

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

- Fläche für den Gemeinbedarf - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

- Parkanlage

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald
  Zweckbestimmung: Erholungswald
- Spielplatz

7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Bäume erhalten

8. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- 10.3 — Bemaßung in Metern
- 23.88 — Bezugspunkt mit Höhenangabe über NHN (Normalhöhennull)
- Mit Gerecht zu belastende Flächen, hier: Gehrecht für die Feuerwehr

9. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- abzubrechendes Gebäude

Darstellung des Bestandes:

- Flurgrenze
- Bocholt — Gemarkungsname
- Flur 46 — Flurbezeichnung
- 179 — Flurstücksnummer
- 38 — Hauptgebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
- Bäume

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 4-1, 8. Änderungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) - siehe Zuordnung im Bebauungsplan:
(die Festsetzungen gelten für das gesamte Plangebiet)

F 1 Geschossigkeit (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bei der zweigeschossigen Festsetzung mit Flachdach sind über dem zweiten Geschoss hinaus Staffelgeschosse ausgeschlossen. Dachaufbauten für die technische Gebäudeausrüstung, Treppenhäuser und Aufzüge sind über dem zweiten Geschoss zulässig.

F 2 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB; Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen sind nur für den Nutzungszweck im gekennzeichneten Bereich zulässig.

Ausnahme:
Ausnahmsweise können außerhalb der Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen und außerhalb der festgelegten Baugrenze Nebenanlagen zugelassen werden, wenn sie sich auf die natürlichen Funktionen des Bodens nur unwesentlich im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 4 Nr. 1 BauNVO auswirken.

F 3 Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Höhe in dem Baugebiet ist die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzte Kanaldeckelhöhe des bestehenden Mischwasserkanals in m über NHN mit 23,88 m.

F 4 Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Die Sockelhöhe (SH max.) darf maximal 0,5 m betragen. Bestimmend ist dabei die Höhe des Bezugspunktes. Daraus ergibt sich eine maximale Sockelhöhe von 24,38 m.

Die max. zulässige Gebäude-/Attikahöhe (AH max.) von 8 m bezieht sich auf den Bezugspunkt. Daraus ergibt sich eine maximale Gebäude-/Attikahöhe von 31,88 m.

Ökologische Festsetzungen:

F 5 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Im Bereich der privaten Grundstücksflächen sind Einzelbäume/Gehölze zum Erhalt festgesetzt. Für die festgesetzten Grünflächenbereiche sowie für die Waldflächen sind flächige Erhaltungsfestsetzungen für den Gehölzbestand getroffen. Abgänge von zum Erhalt festgesetzten Einzelbäumen/Gehölzen sowie von Bäumen/Gehölzen, die sich im Bereich der flächigen Erhaltungsfestsetzung befinden, sind durch gleichartige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.
Unvermeidbare Baumfällungen sind im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

F 6 Begrünung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
Je angefangene fünf Stellplätze ist ein kleinkroniger, einheimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Mindestumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe und einem Kronenansatz in mindestens 1,80 m Höhe mit ausreichend Wurzelraum (offene Baumscheibe von mindestens 3,0 m x 3,0 m) in die Stellplatzanlage zu integrieren.

Es werden folgende Arten empfohlen:
Feldahorn (Acer campestre)
Sandbirke (Betula pendula)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Gewöhnliche Traubenkirsche (Prunus padus)
Oder Sorten der genannten Arten

F 7 Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
Dachflächen von einem Hauptgebäude mit einem Flachdach (oberhalb der obersten Geschossebene) sowie Garagen 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. Luftwärmepumpen, 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, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden, welches im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

II. Hinweise:
(die Hinweise gelten für das gesamte Plangebiet)

H 1 Bodendenkmäler
Erste Erdbewegungen sind zwei Wochen vor Beginn der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster - An den Speichen 7, 48157 Münster, schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/591/8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG). Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Bei Erdarbeiten (Abgrabungen/Schurfen/Ausschachtungen) oder anderen Eingriffen in den Boden muss daher damit gerechnet werden, dass im Planungsgebiet bislang unbekannte paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem oberen Pleistozän (Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden können. Über den genauen Umfang und die exakte Lage möglicher Fossillagerstätten und ihrer Schutzwürdigkeit ist zurzeit keine Aussage zu machen. Funde von Fossilien sind dem LWL-Museum für Naturkunde, Münster, unverzüglich zu melden (§ 15 DSchG).

H 2 Kampfmittel
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 3 Altlasten
Altlasten sind nicht bekannt. Sollten dennoch bzw. darüber hinaus kontaminierte Bereich entdeckt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

H 4 Artenschutzhinweis (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Vor der Fällung von Gehölzen bzw. dem Abbruch oder der baulichen Veränderung von Gebäuden oder deren Umnutzung ist der Artenschutz erneut zu prüfen. Hierzu hat durch einen faunistischen Fachgutachter eine gezielte Artenschutzprüfung auf potenzielle Quartiere und Niststätten von geschützten und planungsrelevanten Tierarten zu erfolgen. Abhängig von den Ergebnissen der erneuten Artenschutzprüfung ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 44 BNatSchG im Zuge der Abriss-, Bau- und/oder Fäll Maßnahmen ggf. ein Vermeidungs- und Maßnahmenkonzept zu erstellen.
Sollten dennoch bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude und ggf. Baum- oder Gehölzfällungen Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, sind die Bau- bzw. Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

Baumfällungen sind aus Gründen des Artenschutzes auf das erforderliche Mindestmaß zu beschränken. Unvermeidbare Baumfällungen sind im Vorfeld mit der Unteren Denkmalbehörde abzustimmen (siehe **F5**).

H 5 Brutvogelschutz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
Aus Gründen des Brutvogelschutzes sind Rodungstätigkeiten gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
Zu fällende Bäume sind zudem innerhalb des zulässigen Fäll Zeitraumes mit zeitlichem Abstand vor der Fällung mittels Sichtkontrolle auf das Vorkommen von als Fledermausquartier geeignete Höhlen und Spalten zu begutachten. Wird eine mögliche Quartiereignung für Fledermäuse festgestellt, sind weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG - beispielsweise in Form einer Ökologischen Fäll Begleitung - erforderlich.

H 6 Vermeidung bauzeitlicher Störungen (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG)
Um das Eintreten des artenschutzrechtlichen Verbotstatbestandes § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, sind bauzeitliche Beschränkungen vorgesehen. Störungsintensive Bauarbeiten, die mit starkem Lärm, Erschütterungen oder nächtlicher Beleuchtung verbunden sind, sind daher vor Baubeginn abzustimmen, um erhebliche Störungen während der sensiblen Phasen der Brutzeit der Saatkrähe zu vermeiden.

H 7 Müllentsorgung
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.

H 8 Verwendung von Vogelschutzglas
Zur Vermeidung von Vogelkollisionen an Fensterscheiben ist die Verwendung von Vogelschutzglas zu empfehlen. Weitere Maßnahmen zur Verhinderung von Vogelschlag im Bebauungsplan sind der Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas" der Schweizer Vogelschutzwarte zu entnehmen, die vom Ministerium für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz 2012 zur Anwendung empfohlen wird. Die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Licht und Glas" kann im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden.

H 9 Beleuchtungs- und Lichtkonzept
Grundsätzlich ist die Anbringung neuer Beleuchtung bzw. die Beleuchtung bisher unbeleuchteter Orte zu vermeiden. Sofern neue Beleuchtung aus Sicherheitsgründen unvermeidbar ist, sind nach unten zur Straße bzw. zum Weg gerichtete Beleuchtungen ohne Lichtstreuung zu den Seiten und nach oben zu verwenden. Zudem ist kalt-weißes Licht mit Wellenlängenanteilen von unter 540 mm aufgrund von negativen Effekten auf Insekten als Fledermausnahrung zu vermeiden.
Ein bedarfsgerechtes Beleuchtungskonzept, das Umfang und Dauer der Beleuchtung auf das zwingend erforderliche Maß beschränkt, wird empfohlen.

H 10 Dunkelräume
Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Schädigungs- und Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) sind entsprechende Dunkelräume (Bereiche, die dunkel und von Lichteinwirkung freizuhalten sind) zu beachten.

III. Landschaftspflegerische und grünordnerische Planungsempfehlungen
(die Empfehlungen gelten für das gesamte Plangebiet)

E 1 Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen
Zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt und auf die kleinklimatischen Verhältnisse sollen Zufahrten und Stellplätze aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen hergestellt werden, wie z.B. wassergebundene Decke, breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

E 2 Verwendung standortgerechter und einheimischer Laubgehölze
Bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen sollen vorrangig standortgerechte und einheimische Laubgehölze verwendet werden. Fassaden sollen soweit als möglich unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen begrünt werden (Rankpflanzen).

E 3 Fassadenbegrünung
Als Empfehlung zur Verbesserung der Lufthygiene, der Regulierung des Mikro- und Makroklimas sowie als erweitertes Angebot für Flora und Fauna sollten mindestens 25 % der Fassadenfläche des Gebäudes begrünt werden.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.02.2019
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, den 10.02.2021

Der Bürgermeister
i.A.
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 07.05.2020 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der zur Änderung des Bebauungsplans 4-1, 8. Änderungsplan, für das Gebiet südlich der Aloysianastraße, südlich der Bebauung Aloysianastraße Hausnummern 18, 20, 20a, westlich der Bebauung Aloysianastraße, Hausnummer 28 und dem Flurstück 291 (Flur 3), nördlich der Straße Hoves Esch, östlich der Bebauung Hoves Esch Hausnummer 36 und der Bebauung Kestingstraße, gerade Hausnummern 2 bis 10.

Bocholt, den 10.02.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.06.2020 in der Zeit vom 25.06.2020 bis einschließlich 31.07.2020 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, den 10.02.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.10.2020 in der Zeit vom 26.10.2020 bis einschließlich 04.12.2020 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, den 10.02.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde nach der Offenlage geändert und ergänzt. Nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit bis zum 15.01.2021 erneut eingeholt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (Festsetzung Nr. 5 „Erhaltung von Bäumen") abgegeben werden.

Bocholt, den 10.02.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 17.02.2021 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 18.02.2021
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 13.03.2021 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 13.03.2021 rechtsverbindlich.

Bocholt, 22.03.2021

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

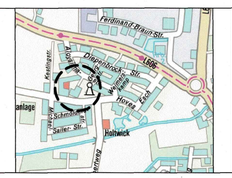
Rechtsgrundlagen:

- 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 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)

Stadt Bocholt

Bebauungsplan 4-1
8. Änderungsplan
(Kita Holtwick)

Gemarkung: Holtwick, Flur: 3



für das Gebiet südlich der Aloysianastraße, südlich der Bebauung Aloysianastraße Hausnummern 18, 20, 20a, westlich der Bebauung Aloysianastraße, Hausnummer 28 und dem Flurstück 291 (Flur 3), nördlich der Straße Hoves Esch, östlich der Bebauung Hoves Esch Hausnummer 36 und der Bebauung Kestingstraße, gerade Hausnummern 2 bis 10

GB Stadtplanung, Sg/Sp	22.02.2021	Az. 5034-20-31