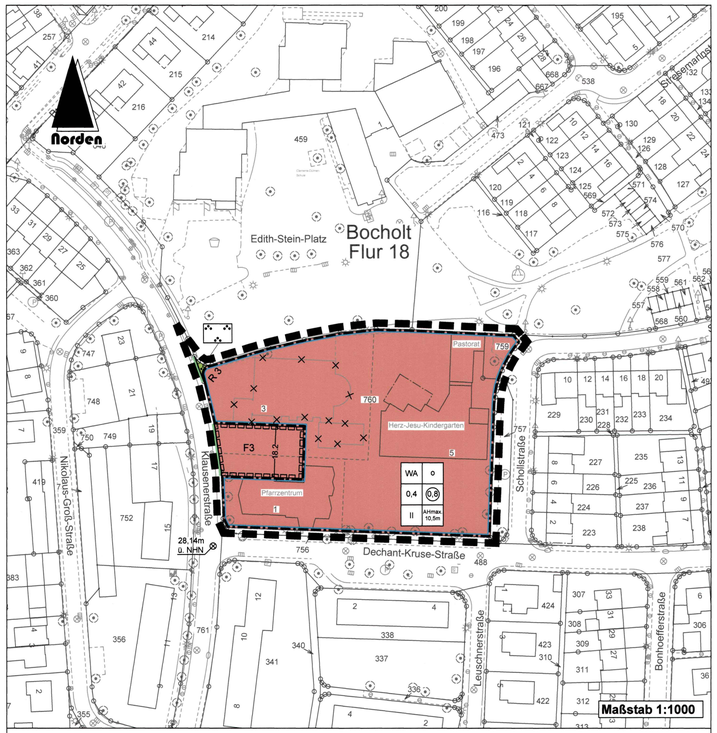


Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(0,8) — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

AHmax. 10,5m — Attikahöhe als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

Parkanlage

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze

abzubrechendes Gebäude

8. Zeichen

28.14 — Kanaldeckelhöhe in Metern über NHN

18.2 — Bemaßung in Metern

Darstellung des Bestandes:

Flurgrenze

Bocholt — Gemarkungsname

Flur 46 — Flurbezeichnung

179 — Flurstücksnummer

38 — Hauptgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan NO8, 18. Änderungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) *(wenn nichts Anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)*

F1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F2. Einzelhandelsausschluss (§ 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist unzulässig.

F3. 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 Entsorgungsträger sowie den Rettungsdienst. Darüber hinaus gilt für die Platzfläche ein Gehrecht für die Allgemeinheit.

F4. Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Der 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 28,14 m Klausenerstraße, Einmündung Dechant-Kruse-Straße.

F5. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 18 BauNVO)
Die maximal Gebäude-/Attikahöhe (AH max.) von 10,50 m bezieht sich auf den Bezugspunkt. Daraus ergibt sich eine maximale Gebäude-/Attikahöhe von 38,64 m ü. NHN.

F6. 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

F7. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Dabei sind die Dachflächen der obersten Geschossebene von Hauptgebäuden sowie die Dachflächen von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen bei einer Vegetationstragschicht von 8 cm durch eine Moos - Sedum - Begrünung mit ca. 5-10 Arten extensiv zu begrünen und zu erhalten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.

Hinweis:
Informationen zu der 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.
Die Richtlinie kann im Geschäftsbereich Stadtplanung der Stadt Bocholt eingesehen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB *(wenn nichts Anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)*

F8. Einfriedigungen (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW 2018)
Als Einfriedung, die private Flächen von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie von öffentlichen Grünflächen trennen, sind ausschließlich Hainbuchen- (Carpinus betulus) oder Rotbuchenhecken (Fagus sylvatica) zulässig. Blickdurchlässige, künstliche Einfriedungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie von der Heckenpflanzung durchgrünt werden und eine Höhe von maximal 1,2 m nicht überschreiten. Gartentore sind bis maximal 1,0 m Breite zulässig. Maßgeblich sind die festgesetzten NHN-Höhen der Verkehrsfläche, bezogen auf die festgesetzte Bezugshöhe.
Bezüglich des Übergangs von privaten zu öffentlichen Grünflächen ist, mit Blick auf die nördlich angrenzende Grünfläche, eine Erschließung von Wohngebäuden und Nebenanlagen (einschließlich privater Gärten) durch die öffentliche Grünanlage nicht zulässig (kein Hauszugang, kein Nebeneingang, kein Gartentor zur Grünanlage).

III. Hinweise
(wenn nichts Anderes ausgesagt ist, gelten die Hinweise für das gesamte Plangebiet)

H1. Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache zu verständigen.

H2. 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.

H3. Bodendenkmalpflege
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 der betroffenen Grundstücke 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.

H4. Wasserhöfiges Gebiet
Wegen grundwasserführender Schichten ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten stark eingeschränkt und grundsätzlich vom Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, zu genehmigen.

H5. Regenentwässerung (§ 44 Abs. 2 Landeswassergesetz (LWG) NRW)
Das anfallende Abwasser (Schmutz- und Niederschlagswasser) der Grundstücke ist über die vorhandenen Mischwasserkanäle in den Erschließungsstraßen Klausenerstraße, Dechant-Kruse-Straße bzw. Schollstraße einzuleiten. Die hydraulische Leistungsfähigkeit ist ausreichend.

H6. Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))
Bei Abbruch, Umbau oder Umnutzung vorhandener Gebäude/Gebäudeteile ist im Vorfeld durch einen Fachgutachter eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der entsprechenden Artengruppen (insbesondere Fledermäuse und Vögel) auf ein mögliches Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde durchzuführen.
Sofern trotz entsprechender Vermeidungsmaßnahmen (z.B. Bauzeitenfenster) Tiere oder Lebensstätten der geschützten und/oder in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, sind die Abbrucharbeiten bzw. Fällarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H7. Brutvogelschutz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
Aus Gründen des Brutvogelschutzes sind Rodungstätigkeiten gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.
Zusätzlich sind zu fällende Bäume auch innerhalb des zulässigen Fällzeitraumes mit zeitlichem Abstand von der Fällung mittels Sichtkontrolle auf das Vorkommen von als Fledermausquartier geeignete Höhlen und Spalten zu begutachten. Bei Feststellung einer möglichen Quartiereignung für Fledermäuse sind weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (z.B. in Form einer Ökologischen Fällbegleitung) erforderlich.
Die Ausführungen unter ***H6*** sind zu beachten.

H8. Städtebauliche Verträge
Für den Änderungsbereich besteht ein städtebaulicher Vertrag.

IV. Landschaftspflegerische und grünordnerische Planungsempfehlungen
(gelten für das gesamte Plangebiet)

E1. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen
Zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelungen 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.

E2. Verwendung standortgerechter und einheimischer Laubgehölze
Bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen sollen vorrangig standortgerechte und einheimische Laubgehölze verwendet werden.

E3. Fassadenbegrünung
Fassaden sollen soweit wie möglich unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen begrünt werden (Rankpflanzen). Als Empfehlung zur Verbesserung der Lufthygiene, der Regulierung des Mikro- und Markoklimas 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: 01.09.2019
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 05.12.2019 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes NO 8 im Bereich der ehemaligen Herz-Jesu-Kirche nördlich der Dechant-Kruse-Straße, östlich der Klausenerstraße und westlich der Schollstraße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Bocholt, den 10.02.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.04.2020 in der Zeit vom 27.04.2020 bis einschließlich 05.06.2020 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 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 10.12.2020 in der Zeit vom 18.12.2020 bis einschließlich 25.01.2021 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

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 19.03.2021 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 19.03.2021 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 NO 8
18. Änderungsplan
(Herz-Jesu)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 18



im Bereich der ehemaligen Herz-Jesu-Kirche nördlich der Dechant-Kruse-Straße, östlich der Klausenerstraße und westlich der Schollstraße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes

GB Stadtplanung, Sg/Sl	22.02.2021	Az. 5228-19-31