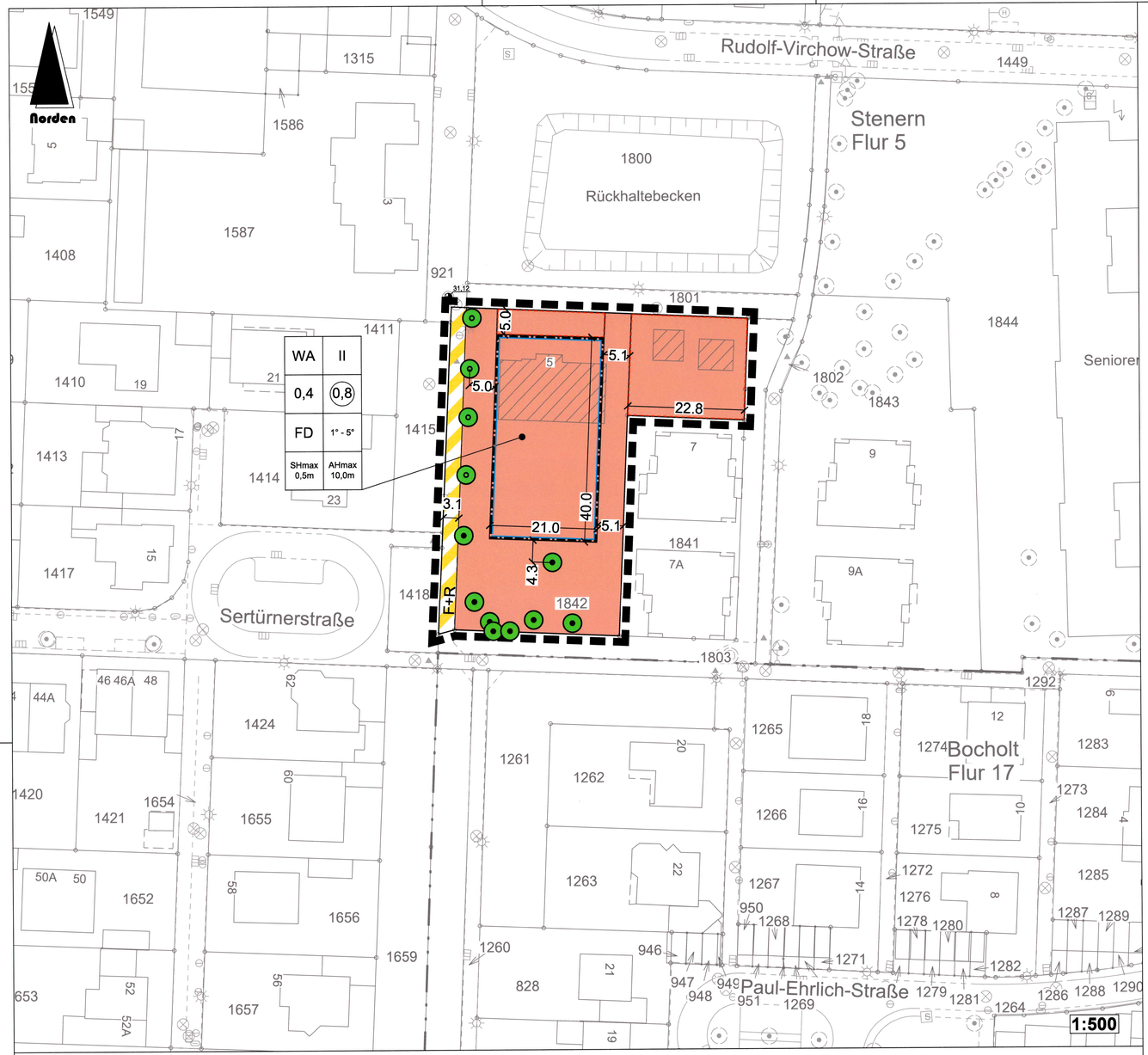


Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - 0,8 — Geschossflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - FD — Flachdach
   - 1°-5° — Dachneigung (Minimal- bis Maximalwert)
   - SHmax 0,5m — Sockelhöhe als Höchstmaß
   - AHmax 10,0m — Attikahöhe als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - F+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Bäume anpflanzen
   - Bäume erhalten
6. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
7. Zeichen
   - 10.3 — Bemaßung in Metern
   - 28.54 — Bezugspunkt (in Metern über Normalhöhennull)

Darstellung des Bestandes:

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

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan 10-3, 14. Änderung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(die Festsetzungen gelten für das gesamte Plangebiet)

F1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

F3 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von maximal 0,6 überschritten werden.
Weitere Überschreitungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 können bei geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zugelassen werden.

F4 Bezugshöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)
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 31,12 m.

F5 Gebäudehöhe (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
Die Sockelhöhe (SHmax) darf maximal 0,5 m betragen. Bestimmend ist dabei die Höhe des Bezugspunktes bis zur Oberkante des Fertigfußbodens. Daraus ergibt sich eine maximale Sockelhöhe von 31,62 m NHN.
Es ist eine Gebäude-/Attikahöhe (AHmax) von maximal 10,0 m zulässig. Bezogen auf den Bezugspunkt ergibt sich eine maximale Gebäude-/Attikahöhe von 41,12 m NHN.

F6 Stellplätze, Garagen, Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
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 BauGB auswirken.

F7 Abführung des Niederschlagwassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist in das nördlich angrenzende Regenrückhaltebecken einzuleiten, Sollten sich hieraus Änderungen zu bestehenden Niederschlagswasserbeseitigung ergeben, so sind diese der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken (Frau Kerstin Baade, Tel.: 02861/681-7083) anzuzeigen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB
(die Festsetzungen gelten für den gesamten Bebauungsplan)

F8 Oberstes Geschoss
Das Gebäude ist mit einem Nicht-Vollgeschoss abzuschließen. Ein Vollgeschoss im Sinne dieser Festsetzung ist ein Geschoss, wenn es eine lichte Höhe von mindestens 2,3 m über mehr als drei Viertel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat. Staffelgeschosse sind allseitig mind. 1,0 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausnahmsweise können Treppenräume an die Außenwand des darunterliegenden Geschosses heranrücken. Die Staffelgeschossebene ist jeweils die obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.
Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen, Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen oder Überfahrten von Aufzügen, dürfen die zulässige Gebäudehöhe ausnahmsweise um maximal 1,0 m überschreiten, sofern sie um das Maß der Überschreitung hinter die Oberkante der Attika zurücktreten.

III. Ökologische Festsetzungen
(die Festsetzungen gelten für den gesamten Bebauungsplan)

F9 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen durch gleichartige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

F10 Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind heimische Laubgehölze neu anzupflanzen. Diese sind zu erhalten und bei Abgängen durch gleichartige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

F11 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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 zu begrünen und zu erhalten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen, Solarkollektoren, Überfahrten von Aufzügen) 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 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.

IV. Hinweise
(die Hinweise gelten für den gesamten Bebauungsplan)

H1 Artenschutz
Unmittelbar vor der Fällung von Gehölzen bzw. dem Rückbau, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude ist der Artenschutz zu überprüfen. 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 Artenschutzprüfung ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG im Zuge der Abriss-, Bau- und- oder Fällmaßnahmen ggf. ein Vermeidungs- und Maßnahmenkonzept zu erstellen.
Bauzeit/Baufeldfreimachung sowie Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig (§ 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz).
Sollten trotz durchgeführter Artenschutzprüfung bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude und ggf. Baum- oder Gehölzfüllungen Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten besonders und streng geschützten Arten nach Bundesnaturschutzgesetz (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, sind die Bau- bzw. Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H2 Altlasten
Altlasten sind nicht bekannt. Sollten dennoch bzw. darüber hinaus kontaminierte Bereiche 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 Kampfmittel
Vor der Aufnahme sämtlicher Bauarbeiten 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.

H4 Bodendenkmäler
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 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.

H5 Städtebauliche Verträge
Für den Änderungsbereich ist ein städtebaulicher Vertrag geschlossen worden.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 18.03.2020
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, den 27.04.2021

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 09.06.2020 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 14. Änderung des Bebauungsplans 10-3 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB im Bereich des ehemaligen Johann-Hinrich-Wichern-Hauses einschließlich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Bocholt, den 27.04.2021

Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.08.2020 in der Zeit vom 12.08.2020 bis einschließlich 18.09.2020 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, den 27.04.2021

Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.02.2021 in der Zeit vom 01.03.2021 bis einschließlich 06.04.2021 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 27.04.2021

Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 13.05.2021 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 20.05.2021

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 15.06.2021 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 15.06.2021 rechtsverbindlich.

Bocholt, 16.06.2021

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 10-3
14. Änderungsplan
(Johann-Hinrich-Wichern-Haus)

Gemarkung: Stenern, Flur: 5



Im Bereich des ehemaligen Johann-Hinrich-Wichern-Hauses im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch mit Berichtigung des Flächennutzungsplans

GB Stadtplanung, Ov	26.04.2021	Az. 05097-20-31