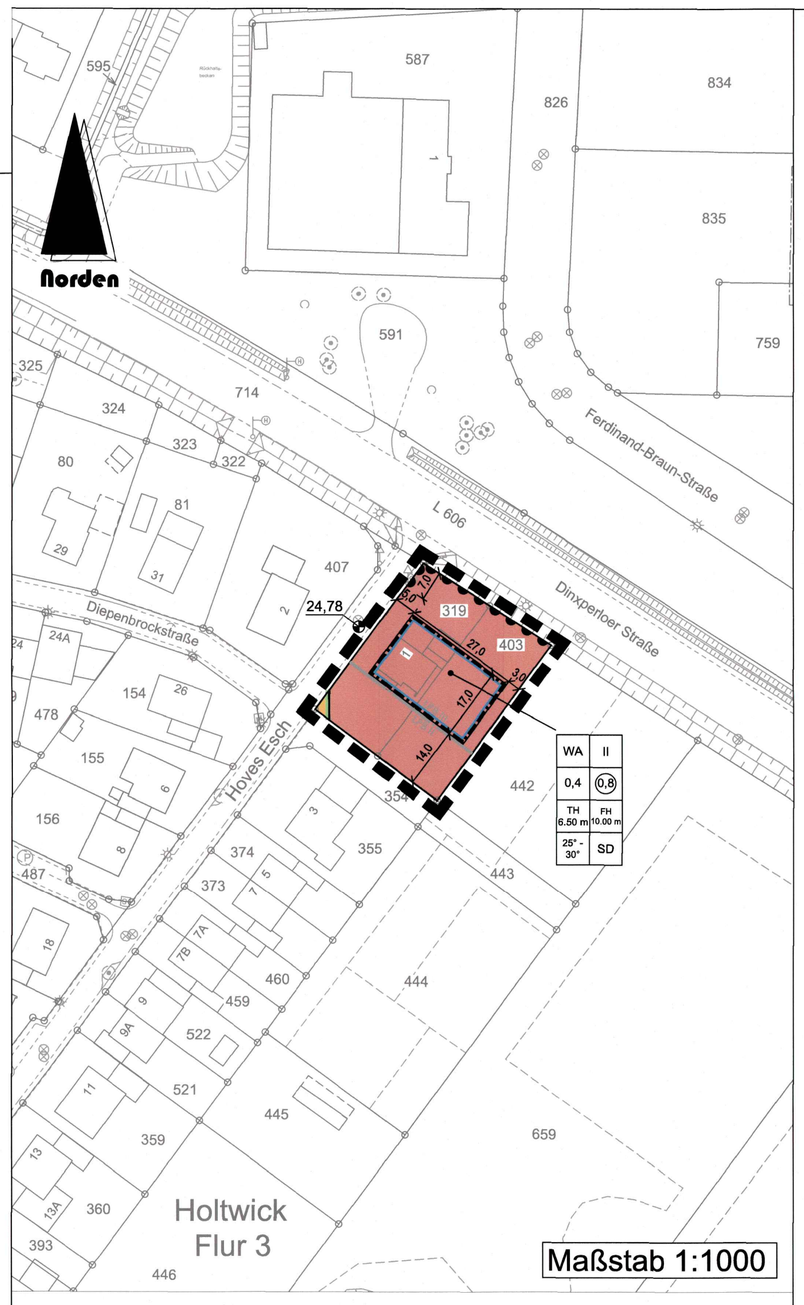

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 – Grundflächenzahl
- 0,8 – Geschoßflächenzahl
- II – Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH – Firsthöhe, maximal
- TH – Traufhöhe, maximal
- SD – Dachform: Satteldach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

7. Sonstige Planzeichen

- Lärmpegelbegrenzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

8. Zeichen

- 3.0 – Bemaßung in Metern
- 24,78 – Bezugspunkt (Kanaldeckel des Schmutzwasserkanals) für Gebäudehöhe mit Höhenangabe in m über NHN (Normalhöhennull)

9. örtliche Bauvorschriften

- 25° bis 30° – Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

Darstellung des Bestandes:

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

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 4-1, 9. Änderungsplan Hoves Esch

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

F 1 Einzelhandelsausschluss (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

F 2 Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 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.

F 3 Begrünung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Zur Gestaltung von Stellplatzanlagen im Bebauungsplanbereich wird eine Festsetzung aufgenommen, wonach Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern sind. Hiernach ist für jeden zweiten Stellplatz ein kleinkroniger, einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dieser sollte einen Mindestumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe und einen Kronenansatz in mind. 1,80 m Höhe mit ausreichend Wurzelraum (Baumscheibe von mind. 3,0 x 3,0 m) aufweisen.

F 4 Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Sofern Gebäude mit Flachdächern errichtet werden (z.B. Garagen), so sind diese Flachdächer zu begrünen. Sie 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.

F 5 Bezugshöhenpunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugshöhenpunkt für die Bestimmung der festgesetzten Höhe in dem Baugebiet ist die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzte Höhe in m über NHN mit 24,78 m.

F 6 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) von 6,5 m, bei einem Gebäude mit einem Satteldach (SD), bezieht sich auf die Höhe des ermittelten Höhenbezugspunktes in der Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks. Eine höhere als die maximal zulässige Traufhöhe kann zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- oder Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes bei Dachaufbauten mit Zwerchgiebel entsteht. Ihre Länge wird auf höchstens 1/3 der Traufl ä nge der betreffenden Gebäudeseite, gemessen zwischen den Außenwänden des entsprechenden Gebäudes, begrenzt.

F 7 Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) von 10 m, bei einem Gebäude mit einem Satteldach, bezieht sich auf die Höhe des ermittelten Höhenbezugspunktes in der Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers bis zur höchsten Stelle des Firstes.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

F 8 Dachgauben
Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 50% der Traufl ä nge einer Dachseite einnehmen, gemessen am Fuß der Dachgaube. Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig. Untergeordnet können zudem Treppenhäuser und Aufzüge zu max. 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite auf der Außenwand aufsetzen.

F 9 Satteldach
Die Hauptbaukörper sind mit einem Satteldach auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Vorbauten, Gauben, Zwerchgiebel) dürfen auch mit einer abweichenden Dachform ausgeübt werden.

III. Lärmschutzfestsetzungen

F 10 Fenster von Schlafräumen
Fenster von Schlafräumen sind nur dann auf der der L 606 bzw. des Gewerbegebietes zugewandten Gebäudeseite zulässig, wenn sie mit einer Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, die ein Öffnen des Fensters zu Lüftungszwecken nicht erfordert.

F 11 Gebäudehülle
Die von der L 606 einwirkenden Verkehrsgeräusche sowie die Geräusche des nördlich davon befindlichen Gewerbegebietes führen im Bereich des geplanten WA-Gebietes zu Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die Bemessung des hochbaulichen Schallschutzes (zum Schutz vor Außenlärm) hat im Bereich der Orientierungswertüberschreitungen nach der im Januar 2019 bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen. Nach diesem Regelwerk haben Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung des jeweiligen Lärmpegelbereichs und der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen. Der jeweils zu berücksichtigende Lärmpegelbereich ist in der Bebauungsplandarstellung gekennzeichnet.
Sollte sich aufgrund der Umstände des Einzelfalls ein Vorhaben nicht einem bestimmten Lärmpegelbereich zuordnen lassen oder ergeben sich aufgrund eines anderen bzw. novellierten Regelwerkes Änderungen, ist es die Aufgabe des Bauherrn einen gutachterlichen Einzelnachweis zu erstellen.

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar und kann beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, käuflich erworben werden.

IV. Hinweise

H 1 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 Bocholt zu verständigen.

H 2 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 - 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

H 3 Altlasten
Altlasten sind nicht bekannt. Sollten sich bei den Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte für Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün unverzüglich von der Bauherrin/dem Bauherrn zu benachrichtigen (§ 2 LbodSchG).

H 4 Artenschutzhinweis (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
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 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.

H 6 Entschädigungsansprüche für Lärmschutz
Entschädigungsansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 606 bestehen nicht, da die Straße zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens bereits vorhanden war.

H 7 Städtebaulicher Vertrag
Für den Änderungsbereich wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

V. Landschaftspflegerische und grünordnerische Planungsempfehlungen

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.

E 3 Fassadenbegrünung
Fassaden sollen soweit als 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 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, 25.08.2021

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) 30.09.2020 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der zur Änderung des Bebauungsplans 4-1, für das Gebiet südlich der Dinxperloerstraße, östlich der Straße Hoves Esch, nördlich des Flurstücks 354 in Flur 3, Gemarkung Holtwick und westlich des Flurstücks 442 in Flur 3, Gemarkung Holtwick im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Bocholt, 25.08.2021

Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.02.2021 in der Zeit vom 01.02.2021 bis einschließlich 12.03.2021 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 25.08.2021

Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.04.2021 in der Zeit vom 28.04.2021 bis einschließlich 31.05.2021 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, 25.08.2021

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 in der Zeit vom 07.06.2021 bis zum 22.06.2021 erneut eingeholt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (Festsetzung Zu- und Abfahrtsverbot) abgegeben werden.

Bocholt, 25.08.2021

Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 01.09.2021 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 02.09.2021

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 17.09.2021 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 17.09.2021 rechtsverbindlich.

Bocholt, 20.09.2021

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 bis zum 23. Juni 2021 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
9. Änderungsplan
(Hoves Esch)

Gemarkung: Holtwick, Flur: 3



für das Gebiet südlich der Dinxperloerstraße, östlich der Straße Hoves Esch, nördlich des Flurstücks 354 in Flur 3, Gemarkung Holtwick und westlich des Flurstücks 442 in Flur 3, Gemarkung Holtwick

Verfahrensstand:
Satzungsbeschluss

GB Stadtplanung, Sg/Sl	25.06.2021	Az. 5173-20-31