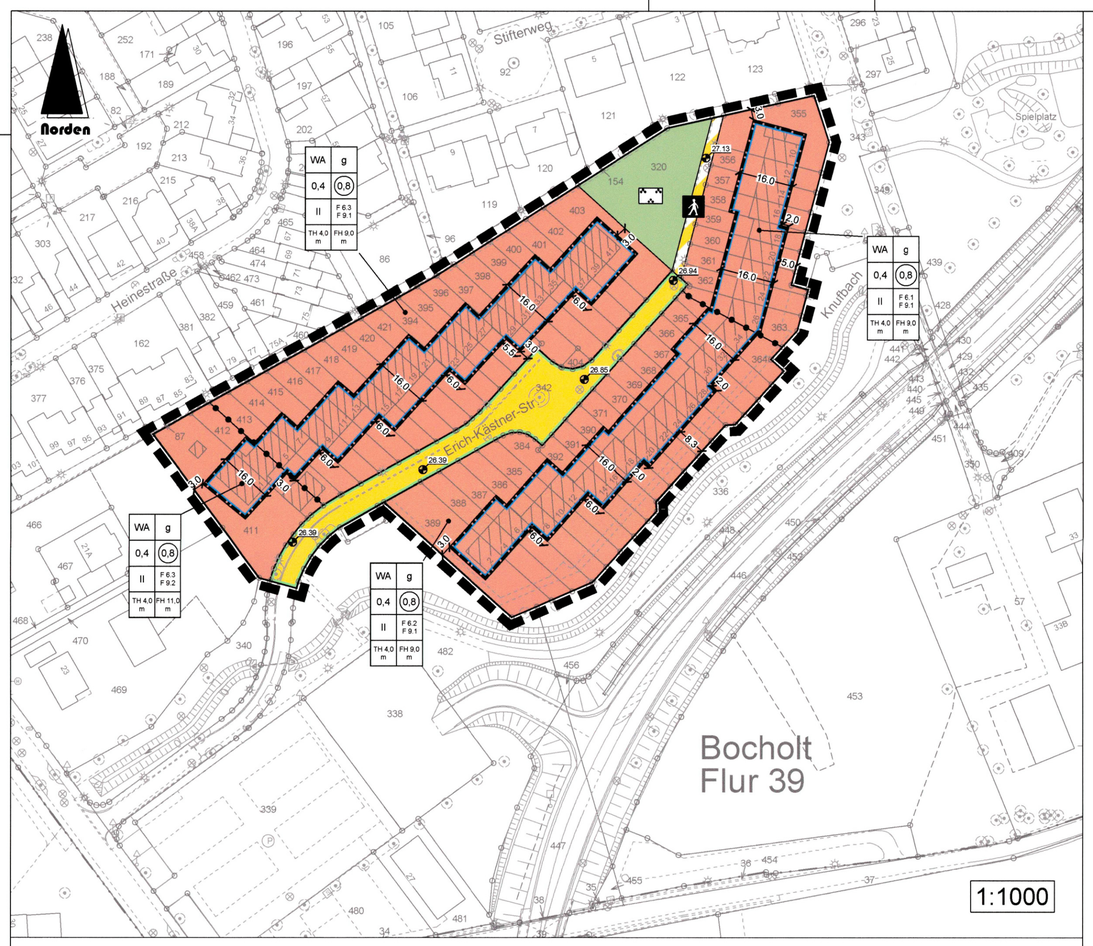


Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

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

TH 4,0 m — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern

FH 9,0 m — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g — Geschlossene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich

5. Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

7. Zeichen

16.0 — Bemaßung in Metern

26.85 — Bezugspunkt ist die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzte Höhe in m über NHN (Normalhöhennull)

Darstellung des Bestandes:

Bocholt — Gemarkungsname

Flurgrenze

Flur 46 — Flurbezeichnung

179 — Flurstücksnummer

38 — Hauptgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan SO 28, 8. Änderungsplan

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

F 1 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.

F 2 Einzelhandelsausschluss (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
Die Errichtung eines Einzelhandelsbetriebes ist unzulässig.

F 3 Geschossflächenzahl (§ 20 Abs. 3, Satz 2 BauNVO)
Bei der Bestimmung der Geschossfläche sind Aufenthaltsräume in anderen Geschossen ganz mitzurechnen.

F 4 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 18 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)
Bezugspunkte für die Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen in dem Baugebiet sind die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Höhen. Grundstücksbezogen ist die NHN-Höhe (Höhenbezugspunkt) durch lineare Interpolation benachbarter Höhenbezugspunkte bezogen auf die Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers zu ermitteln.
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei einem Gebäude mit einem Satteldach (SD) bei 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 in Verbindung mit der Errichtung eines Zwerchgiebels zugelassen werden. Ihre Länge wird auf höchstens 50 % / 60 % (siehe Zuordnung im Bebauungsplan) der betreffenden Gebäudeseite, gemessen zwischen den Außenwänden des entsprechenden Gebäudes, begrenzt.
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) 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.

F 5 Stellplatzbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die privaten Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder gleichwertigem). Es ist sicherzustellen, dass nur in Bereichen mit unbelasteten und versickerungsfähigen Böden versickert wird.

F 6.1 Schallschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- siehe Zuordnung im Bebauungsplan
Fenster von Wohn- und Essräumen sowie Schlaf- und Kinderzimmern sind so anzuordnen, dass sie auf der dem geplanten Süd-Ost-Ring abgewandten Westseite liegen.
Sind die Fenster nach Abs. 1 nachgewiesen, können darüber hinaus zusätzliche Fenster, die diese Bedingungen nicht erfüllen, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mindestens der Schallschutzklasse II (Schalldämmung 30-34 dB) entsprechen.

F 6.2 Schallschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- siehe Zuordnung im Bebauungsplan
Fenster von Wohn- und Essräumen sowie Schlaf- und Kinderzimmern sind so anzuordnen, dass sie auf der dem geplanten Süd-Ost-Ring abgewandten Nord- Westseite liegen.
Sind die Fenster nach Abs. 1 nachgewiesen, können darüber hinaus zusätzliche Fenster, die diese Bedingungen nicht erfüllen, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie mindestens der Schallschutzklasse II (Schalldämmung 30-34 dB) entsprechen.

F 6.3 Schallschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- siehe Zuordnung im Bebauungsplan
Fenster von Wohn - und Essräumen sowie Schlaf- und Kinderzimmern die nicht auf der dem geplanten Süd-Ost-Ring abgewandten Nord-Westseite liegen, sind mindestens in der Schallschutzklasse II (Schalldämmung 30 - 34 dB) auszuführen.

Werden Schlafräume auf diesen Seiten vorgesehen, sind diese zusätzlich mit künstlichen Lüftungseinrichtungen zu versehen, die die gleichen Schalldämmeigenschaften besitzen.

F 7 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flachdächer von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen sind mit mindestens 8 cm Bodensubstrat zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu unterhalten. Untergeordnet können Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist über der Dachbegrünung zulässig, sofern sie der Funktion dieser nicht zuwiderläuft.

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. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018):

F 8 Dachneigung (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Eine Dachneigung von 40° bis 45° ist zulässig.

F 9.1 Dachgauben/ Zwerchgiebel (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
In dem festgesetzten Bereich sind nur Dachaufbauten als Zwerchgiebel mit einem Flachdach im Dachgeschoss zulässig. Der seitliche Abstand des Zwerchgiebels zur Gebäudetrennwand / - außenwand muss mindestens 1,25 m betragen. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 60 % der betreffenden darunter befindlichen Gebäudeseite, bezogen auf die Trennwände / Außenwände des entsprechenden Gebäudes, betragen. Dachgauben und Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F 9.2 Dachgauben/ Zwerchgiebel (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Dachgauben, Dachaufbauten und Zwerchgiebel sind in dem festgesetzten Bereich im Dachgeschoss nur zulässig, wenn ihre Länge, für Gauben gemessen am Fuß der Gaube, nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betreffenden darunter befindlichen Gebäudeseite, bezogen auf die Außenwände des entsprechenden Gebäudes, beträgt. Der seitliche Abstand der Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte zur Außenwand des betreffenden Gebäudes muss mindestens 1,25 m betragen. Die Dachgauben / Dachaufbauten sind mit einem Flachdach auszuführen. Dachgauben und Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F 10 Reihenhäuser, Hausgruppen (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Für zusammengehörige Reihenhäuser und Hausgruppen ist eine einheitliche Firstrichtung und -höhe sowie Sockel- und Traufhöhe einzuhalten. Für Fassaden und Dach (einschließlich Dachgauben und Dachaufbauten / Zwerchgiebel) sind einheitliche Materialen hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden.

III. Empfehlungen:

E 1 Fassadenbegrünung
Als Empfehlung zur Verbesserung der Lufthygiene, der Regulierung des Mikro- und des Makroklimas sowie als erweitertes Angebot für Flora und Fauna sollten mindestens 25 % der Fassadenfläche eines Gebäudes begrünt werden.

IV. Hinweise:

H 1 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/ vom Bauherrn zu benachrichtigen (§ 2 LBodSchG).

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 / 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.

H 3 Kampfmittel
Vor der Aufnahme sämtlicher Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen erst dann betreten werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdient des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat.

H 4 Artenschutz
Vor dem Abbruch oder der baulichen Veränderung (Umbau, Sanierung) von Gebäuden oder deren Umnutzung ist eine Artenschutzprüfung durchzuführen. Abhängig von den Ergebnissen ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG im Zuge der Abriss-, Umbau- und/oder Sanierungsmaßnahmen gegebenenfalls ein Vermeidungs- und Maßnahmenkonzept zu erstellen. Sollten dennoch bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten besonders und streng geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, ist die Bautätigkeit sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 03.09.2020
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 15.12.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Strohfeldt
Obervermessungsrat

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 26.11.2020 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplans im Bereich der Erich-Kästner-Straße mit den Hausnummern 1 bis 41 und der Straße Am Lönsstadion mit den geraden Hausnummern 19 bis 26, in der Gemarkung Bocholt im Flur 39, auf den Flurstücken 320, 342, 355-371, 384-389, 390-392, 394-404, 411-421.

Bocholt, 15.12.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.12.2020 in der Zeit vom 11.01.2021 bis einschließlich 26.02.2021 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 15.12.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.04.2021 in der Zeit vom 13.04.2021 bis einschließlich 21.05.2021 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, 15.12.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.09.2021 in der Zeit vom 22.09.2021 bis einschließlich 29.10.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum zweiten Mal öffentlich ausgelegen. Parallel fand die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB statt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (Festsetzungen zum Schallschutz, überbaubare Fläche in Form von Baugrenzen) abgegeben werden.

Bocholt, 15.12.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 22.12.2021 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, 23.12.2021

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 02.02.2022 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 02.02.2022 rechtsverbindlich.

Bocholt, 03.02.2022

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

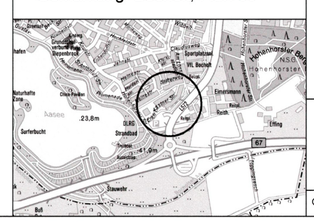
Rechtsgrundlagen:

- 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 geltenden 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 SO 28
8. Änderungsplan
(Erich-Kästner-Straße)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 39



für den Bereich der Grundstücke der Erich-Kästner-Straße mit den Hausnummern 1 bis 41 und der Straße Am Lönsstadion mit den geraden Hausnummern 19 bis 26

GB Stadtplanung, co	04.08.2021	Az. 5164-2020-31