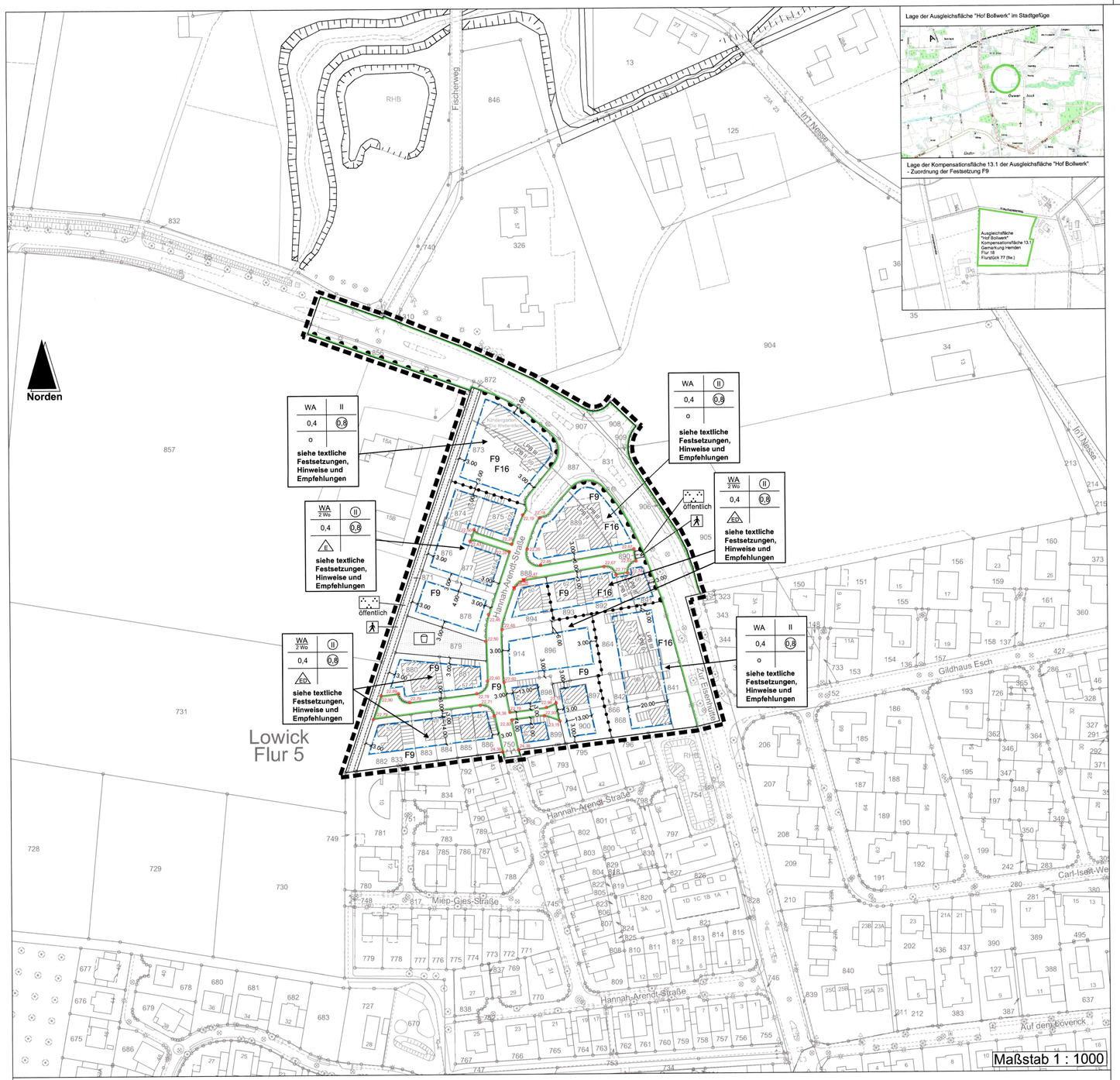


Lage der Ausgleichsfläche "Hof Bollwerk" im Stadtgefüge

Lage der Kompensationsfläche 13.1 der Ausgleichsfläche "Hof Bollwerk" - Zuordnung der Festsetzung F9

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

- Wohnbaufläche
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- WA 2 Wo — maximal 2 Wohneinheiten je baurechtlicher Grundstückseinheit

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- 0,8 — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- E — Einzelhäuser zulässig
- ED — Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- LPB III / LPB II — Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche

Grünflächen

- Grünflächen Zweckbestimmung: Spielplatz
- öffentlich — Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage (öffentlich)
- Grünflächen Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zeichen

- Fuß- und Radweg
- Teilungsvorschläge etc.
- 5 — Bemassung in Meter

Darstellung des Bestandes

- 53 — Hauptgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- Gebäude zum Abriss bestimmt
- Bocholt — Gemarkungsname
- Flur 5 — Flurbezeichnung
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
- 161 — Flurstücksnummer
- Baum
- 22,60 — Höhenkote in m ü. NHN

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 7 - 11 der Stadt Bocholt

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

F 1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Gartenbaubetriebe) und 5 (*ankstellen) BauNVO ausnahmsweise zulässi gen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Satz i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil dies es Bebauungsplanes.

F 2 Einzelhandel (§ 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB)
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer11 BauGB sinc gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

F 3 Sockelhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die Obersante des Erdgsschossfertigfußbodens darf maximal 0,50 m über der Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist: das Maß der Straßenhöhe, welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt. Maßgeblich sind die Endausbauhöhen der Erschließungsstraße die im Bebauungsplan angegeben sind.

F 4 Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die zulässige Traufhöhe von mindesters 6,00 m bis maximal 7,00 m bezieht sich auf das Maß der Straßenhöhe welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkasten an den Eckpunkten des jeweiligen Grund stückes ergibt, bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks, bzw. Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit Flachdach. Maßgeblich sind die Endausbauhöhen der Erschließungsstraße die im Bebauungsplan angegeben sind..

F 5 Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe von 11,50 m bei einem Gebäude mit Satteldach bzw. Höhe der Attilka bei einem Staffelgeschoss, gemessen an der höcsten Seite des Gebäudes, bezieht sich auf das Maß der Straßenhöhe welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt. Maßgeblich sind die Endausbauhöhen der Erschließungsstraße die im Bebauungsplan angegeben sind.

F 6 Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 und 14 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche oder im seitlicher Abstand zur Grenze zulässig Vor Garagenein fahrten muss der Stauraum mindestens 5,00 m betragen. Eine Überschreitung der gartenseitigen, rückwärtigen Baugrenze bzw. deren seitliche Verlängerung zur Grenze ist nur bis zu einer Tiefe von 2,00 m zulässig. Nebenanlagen bis zu 30 m³ umbauten Raum sind auch außerhalb der oben genan nten Grenzen im Gartenbereich zulässig.

F 7 Niederschlagswasserbeseitigung
(§ 44 des Landeswassegesetzes für das Bundesland Nordrhein-Westfalen (LWG NRW) und gemäß § 55 Absatz 2 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der Straßen ist über den Regenwasserkanal und zwischengeschalteten Regenrückhaltebecken ortsnahin die Schleve (Wasserlauf 023) einzuleiten.

F 8 Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
Zur Erhaltung der ökologischen Funktion eines Steinkauzreviares wurde eine vorgezogene Ausgleidhsmaßnahme im Mai 2014 durchgeführt. Im Umfeld des Planpebietes 7-11 an der Eisenhütte wurden 4 Steinkauzröhren an geeigneten Stellen mit dem Einverständnis der Eigentümer aufgehängt (Lage der Niströhren: Zur Eisenh ütte 2, Wollstegge 6, Am Bilds tock 14 und Zur Eisenhütte 27). Die Betreuung der Steinkauzunströhren ist durch den NABU Bocholt sichergestellt. Diese artenschutzrechtliche Maßnahme wurde im Vorfeld mi der ULB des Kreises Borken abgestimmt und ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen (vgl. auch Ergänzung zum Artenschutzfachbe itrag dKon März 2014).

F 9 Zuordnung von Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
(siehe Zuordnung im Plan)
Den gekennzeichneten Eingriffsflächen im Bebauungsplan werden Kompensationsmaßnahmen im Flächenpool der Stadt Bocholt auf den Flächen des Hofes Bolwerk in der Gemarkung Hemden, Flur 18, Flurstück 77 tlw. im Höhe von insgesamt 47.307 Wertepunkte zugeordnet.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltugsvorschriften nach § 89 der Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. V. mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)
(gelten für das gesamte Plangebiet)

F 10 Dachneigung
Über dem II. Vollgeschoss sind Flachdächer oder Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° bis 30° zulässig. Alternativ sind Stafelgeschosse mit einem Flachdach oder einem flach geneigten Dach bis 16° zulässig, Ausn ahmsweise kann ein Doppelhaus mit Walmdach an den Giebelseiten auch mit einer Dachneigung bis 60° ausgeführt werden. Garagen, Carports und Nebenanlagen nach §§ 12 unc 14 BauNVO sind nur mit einem Flachdach zulässig.

F 11 Doppelhäuser
Bei zusammengehörigee Doppelhaushälften ist eine einheitliche Dachneigung und Fi rstrichtung sowie Sockel-, Trauf-, First- unc Gebäudehöhe einzuhalten. Bestimmend ist ėas Maß der Straßenhöhe an dien Eckpunkten der Grundstücke zwischen den Doppelhäusern.

F 12 Materialien und Farbgebung
Bei zusammengehörigee Doppelhaushälften sind für fassaden und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden. Saragen und Nebenanlagen in Sinne der §§ 12 und 14 BauNVO sind in der Farbgebung und dem Material den zugehörigen Wohngebäuden anzupasser. Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

F 13 Dachgauben
Dachgauben, Dachaufbauten und Loggien sind unzulässig.

F 14 Einfriedungen
Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur standortgerechte Heck en und/oder bis maximal 1,00 m hohe Zaunanlagen zulässig.
Einfriedungen im Bereicı der öffentlichen Grünflächen Fuß- und Radwege sowie der Straße Zur Eisenhütte dürfen aus standortgerechten Hecken oder bis maximal 2,00 m hohe Zaunanlagen angelegt werden, wobei je Grundstück Gartentore bis maximal 1,00 m Breite zulässig sind..

F 15 Stützmauern
Stützmauern (auch L-Stine) im Bereicı der öffentlichen Verkehrsfläche sind nicht zulässig. Bei unterschiedlichen Höhenlagen der privater Fläche und öfentlicher Verkehrsfläche sind Abböschungen bzw. Aufschüttungen auf den privaten Flächen vorzunehmen.

III. Schallschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Durch die Straßenverkehrsgeräusche der Straße Zur Eisenhütte werden die Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) überschritten. Für diese Bereiche ist folgende Festsetzung zu beachten:

F 16 Schallschutz
(siehe Zuordnung im Plan)
Der Schutz gegen Außenlärm hat den anerkannten Regeln der Technik zu entsprechen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Gebäude sicherzustellen.
Es ist dafür Sorge zu tragen, dass Schlafräume an deren Orientierungswerüberschreitungen zu erwarten sind, bei geschlossenen Fenstern belüftet werden können.
Die Bemessung des hochbaulichen Schallschutzes (zum Schutz vor Außenlärm) hat nach der DIN 4 109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen. Die Lärmpegebereiche gemäß Tabelle 7 der DIN 4109-1:2018-01 sind der Bebauungsplandarstellung zu entnehmen.
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.
Sollte sich aufgrund der Umstände des Einzelfalls ein Vorhaben nicht einem bestimmten Lärmpegelbereich zuordnen lassen, ist es die Aufgabe des Bauherrn einen gutachterlichen Einzelnachweis zu ers tellen.
Die DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz m Hochbau) is im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar und kann beim Beuth Verlag, 107:2 Berlin, käuflich erworben werden.

IV. Hinweise:
(gelten für das gesamte Plangebiet)

H 1 Parzellierung
Gestrichelt dargestellte Grundstücksteilungen sind, ebnso wie die gestrichelt darges tellten Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

H 2 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffung) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 591B911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
Erste Erdbewegungen sind 2 Wochen vor Beginn der LWL - Archäologie für Westfalen - Außenstelle- Münster An dem Speichern 7, 48157 Münster schriftlich mitzuteilen.
Der LWL - Archäologie für Westfalen - oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Jntersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG)
Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Un tersuchungen freizuhalten.

H 3 Kampfmittel
Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzusellen, dass die betroffenen Flä chen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über der Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigege ben werden.

H 4 Wasserschutzgebiet (GW)
Der Bebauungsplan befindet sich in de Wasserschutzone III B des Wasserschutzgebietes Liedern.. Die für die Umsetzung des Bebauungsplanes erfoderlichen Handlungen sind unter Beachtung der Festsetzungen der Wassergebietsverordnung Liedern vom 04.05.1998 durchzuführen.
Das Abtaufen von Bohrungen für Erdwärmesonden ist nicht zulässig.
Wegen grundwasserführender Schichten ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten s tark eingeschränkt und grunsätzlich mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

H 5 Artenschutzhinweis (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Vor der Fällung von Gehölzen bzw. vor dem Abbruch von Gebäuden oder deren Umnutzung ist der Artenschutz erneut zu prüfen. Herzu hat eine Kontrolle von potentiellen Quatieren bzw. Niststätten von planungsrelevante n Arten durch einen Biologen zu erfolgen. Sofern bei den Abbruch- und gegebenenfalls Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten T iere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützt en Arten (z.B. Fledermäuse, V ögel) 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 6 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 7 Müllentsorgung
Die Müllentsorgung wird vom Entsorgugs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) durchg eführt. 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.

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

E 1 Zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt und auf die kleinklimatischen Verhältnisse sollten Zufahrten und S ellplatzflächen auf den privaten Baugrundstücken sowie öffentliche Stellplatzflächen und Rad- und Fußwege im Baugebiet aus versickerungsfähigen Oberflächenbefest igungen hergestellt werden, wie z.B. wassegebundene Decke, breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

E 2 Bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen sollen vorrangig standortgerecht e und einheimische Laubgehölze verwendet werden. Fassaden und flache bis flach geneigte Dächer (insbesondere vom Garagen und Carports) sollen soweit als möglich unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung und Beleichtung der baulichen Anlagen begrünt werden (Rankpflanzen und extensive Dachbegrünung).

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 02.11.2020
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 27.04.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Strohfeldt
Obervermessungsrat

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 19.06.2012 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes 7-11 im Ortsteil Lowick für das Gebiet westlich der Grundstücke Gildhaus Esch Haus-Nr. 1 und 3, südlich des Grundstückes Zur Eisenhütte Haus-Nr. 4, östlich des Grundstückes Zur Eisenhütte Haus-Nr. 15 und nördlich der Bebauung Miep-Gies-Straße und Hannah-Arendt-Straße.

Bocholt, 27.04.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.01.2014 in der Zeit vom 28.01.2014 bis einschließlich 28.02.2014 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 27.04.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.03.2015 in der Zeit vom 12.03.2015 bis einschließlich 13.04.2015 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, 27.04.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 30.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung. Die zur Rechtskraft des Bebauungsplanes erforderliche 101. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde 2015 ebenfalls festgestellt. Die entsprechende Genehmigung konnte jedoch aufgrund von geänderten Vorgaben der Rechtsprechung nicht eingeholt werden. Zudem wurden aus aktuellem Anlass Änderungen des Planinhaltes vorgenommen. Die öffentliche Auslegung ist daher zu wiederholen.
Der Beschluss der vom 30.09.2015 wurde am 29.05.2021 von der Stadtverordnetenversammlung aufgehoben.

Bocholt, 20.05.2021
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.02.2021 bis einschließlich 12.03.2021 gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum zweiten Mal öffentlich ausgelegen. Parallel fand die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 27.04.2021
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 19.05.2021 die Aufstellung 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, 20.05.2021
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 03.02.2022 ortsübich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab dem 05.02.2022 rechtsverbindlich.

Bocholt, 04.02.2022
Der Bürgermeister
In Vertretung
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

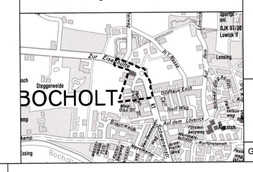
- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das 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. NRW. S. 666 - GO NRW)

Stadt Bocholt

Bebauungsplan 7 - 11

Zur Eisenhütte

Gemarkung: Lowick, Flur: 5



für das Gebiet westlich der Grundstücke Gildhaus Esch Haus-Nr. 1 und 3, südlich des Grundstückes Zur Eisenhütte Haus-Nr. 4, östlich des Grundstücks Zur Eisenhütte Haus-Nr. 15 und nördlich der Bebauung Miep-Gies-Straße und Hannah-Arendt-Straße

GB Stadtplanung, Ko/Na	April 2021	Az. 5019-17-31