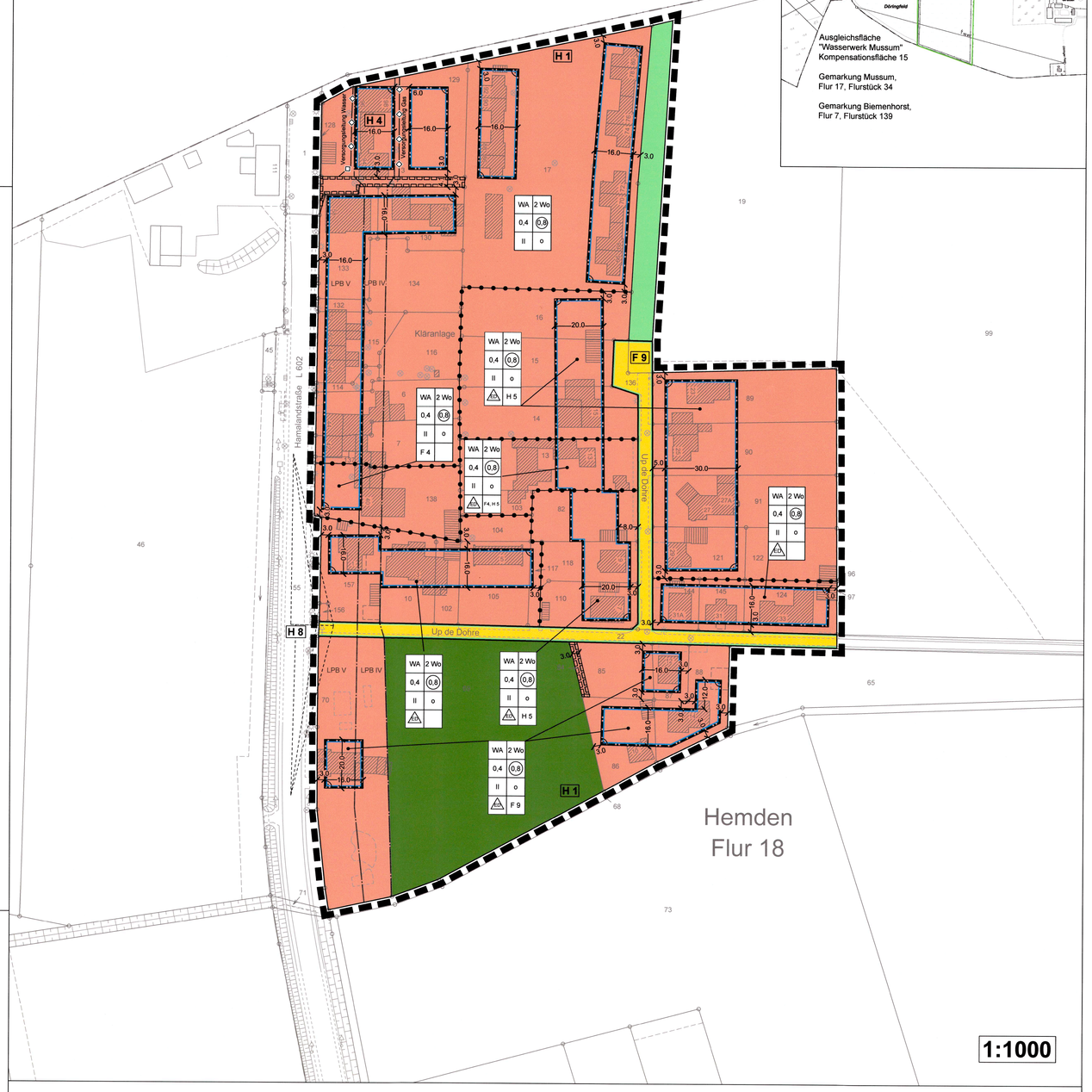
Norden



Lage Ausgleichsfläche 15 "Wasserwerk Mussum" - Zuordnung der Festsetzung F 9

Ausgleichsfläche
"Wasserwerk Mussum"
Kompensationsfläche 15

Gemarkung Mussum,
Flur 17, Flurstück 34

Gemarkung Biemenhorst,
Flur 7, Flurstück 139

Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete
- 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen
- Private Grünfläche

6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Flächen für Wald

7. Sonstige Planzeichen
- Grenze der Lärmpegelbereiche (LPB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

8. Sichtfelder
- Sichtfeld für die Anfahrts- und Annäherungsansicht

9. Hinweise und nachrichtlichen Übernahmen
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

10. Zeichen
- 16.0 — Bemassung in Metern

Darstellung des Bestandes:
- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Bocholt — Gemarkungsname
- Flur 46 — Flurbezeichnung
- 179 — Flurstücksnummer
- 38 — Hauptgebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 3-1

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 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Für die gekennzeichneten Bereiche wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Gebäude / je Doppelhaushälfte/ je Reihenhaushälfte beschränkt.

F 3 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 4 Erweiterter Bestandsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 und § 4 BauNVO)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Nutzungsänderungen, Erneuerungen und Erweiterungen der Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind allgemein zulässig. Der Neubau eines in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Hauptgebäudes ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.

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 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten für die Anlieger sowie die Ver- und Entsorgungsunternehmen.

F 7 Schallschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die Straßenverkehrsgeräusche der Hamalandstraße (L 602) 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 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. Die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereich IV und V sind in der Bebauungsplandarstellung gekennzeichnet.

Fenster von Schlafräumen (geplante und vorhandene) auf der der Hamalandstraße (L 602) zugewandten Gebäudeseite sind mit einer Lüftungseinrichtung auszustatten, die ein Öffnen des Fensters zu Lüftungszwecken nicht erfordert.

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.

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

Hinweis zu Entschädigungsansprüchen:
Entschädigungsansprüche gegenüber dem Straßenbaulastträger der Hamalandstraße (L 602) bestehen nicht, da die Straße zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 3 - 1 bereits vorhanden war.

F 8 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Flachdächer von neuerrichteten Hauptgebäuden (oberhalb der obersten Geschossebene) sowie Garagen und Nebengebäude 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.

F 9 Externe Ausgleichsflächen werden den Eingriffsverursachern innerhalb des Plangebietes zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Die Erstellung der Wendemöglichkeit an der Straße Up de Dohre sowie die südlich der Straße Up de Dohre gelegenen überbaubaren Flächen sind Eingriffe in Natur und Landschaft. Dieser Eingriffsfläche wird das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3-1 ausgleichbare Defizit von insgesamt 4.072 ökologischen Wertpunkten der bereits hergestellten Ausgleichsfläche 15 -Wasserwerk Mussum (Gemarkung Mussum, Flur 17, Flurst. 34 / Biemenhorst, Flur 7, Flurstück 139) anteilig im Verhältnis 4.072 zu 453.700 (gesamtes Aufwertungspotential im Ausgleichsflächenpool) zugeordnet.

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

F 10 Doppelhäuser und Hausgruppen (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften und Hausgruppen ist eine einheitliche Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf- und Firsthöhe einzuhalten. Für Fassaden und Dach (einschließlich Gauben und Dacheinschnitte) sind einheitliche Materialien hinsichtlich der Art, Form und Farbton zu verwenden. Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

III. Hinweise

H 1 Uferrandstreifen
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Die Uferrandstreifen der Zuflüsse des Reyerdingsbachs sind gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Grünstreifen zu entwickeln und zu erhalten. Bei sämtlichen bodeneingreifenden und baulichen Maßnahmen ist die Untere Wasserbehörde des Kreis Borken über den Entsorgungs- und Servicebetrieb der Stadt Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung, Grünflächenpflege, Straßenunterhaltung zu beteiligen.

H 2 Artenschutz
Aus Gründen des allgemeinen Brutvogelschutzes sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rodungstätigkeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September unzulässig.

Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten. Die Artenschutzrelevanz ist sowohl vor dem Abbruch, Umbau oder Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen als auch vor Baumfällungen und Rodungen zu prüfen. Betroffene schutzwürdige Lebensstätten von Gebäude oder Baum bewohnenden Tierarten sind dabei gemäß den geltenden artenschutzrechtlichen Bestimmungen zu ersetzen. Der Umfang der Prüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

Das Vermeidungsmaßnahmenkonzept der ‚Artenschutzprüfung' (Steverding, April 2021) ist zu beachten und sieht insbesondere folgende Maßnahmen vor:
- Verzicht auf zusätzliche Beleuchtung der bestehenden Verkehrswege gegenüber dem aktuellen Stand
- Bei Installation von neuer Beleuchtung z. B. an neuen Zufahrtswegen Verwendung von zum Weg gerichteter Beleuchtung mit möglichst geringer Lichtstreuung nach oben und zu den Seiten, Verzicht auf kalt-weißes Licht
- Erhalt eines Dunkelkorridors ohne Beleuchtung in Nord-Süd-Richtung von mindestens 20 m Breite durch das Plangebiet oder entlang des Ostrandes

Das Fachgutachten zur Artenschutzprüfung von Dr. Martin Steverding vom 19.04.2021 ist beim Geschäftsbereich Stadtplanung der Stadt Bocholt einsehbar.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist zu beachten und enthält unter anderem folgende Empfehlungen:
- Gestaltung privater Freiflächen, wie Einfriedungen
- Kenntlichmachung von Fensterfronten

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 Mobilität und Umwelt unverzüglich von der Bauherrin/ vom Bauherrn zu benachrichtigen (§ 2 LBodSchG).

H 4 Versorgungsleitungen
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Innerhalb dieses Bereiches befinden sich unterirdisch Versorgungsleitungen. Bei sämtlichen bodeneingreifenden und baulichen Maßnahmen sind die Eigentümer und Versorgungsträger zu beteiligen.

H 5 Müllentsorgung
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Wohnbauflächen an einer Stichstraße. Diese Stichstraße wird durch Entsorgungsfahrzeuge nicht befahren. Um die Entsorgung der Müll- und Wertstoffbehälter sicherstellen zu können, sind diese von den Bewohnern an den Abfuhrtagen an die nächste von Entsorgungsfahrzeugen befahrbare Erschließungsstraße zu stellen.

H 6 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 7 Kampfmittel
Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über die Stadt Bocholt, Fachbereich Öffentliche Ordnung, freigegeben werden.

H 8 Bauliche Anlagen an Landesstraßen
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Bauliche Anlagen (die errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden), Bepflanzung oder anderweitige Benutzung bedürfen im gekennzeichneten Bereich am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der L 602 der Zustimmung bzw. Genehmigung des Straßenbaulastträgers der Landesstraße. Der Landesbetrieb Straßenbau.NRW ist zu beteiligen.

H 9 Niederschlagswasserbeseitigung
Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz. Sollte die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen werden, ist die schadlose Versickerung durch ein in privater Initiative zu erbringendes Gutachten nachzuweisen und die Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreis Borken zu beantragen.

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, 23.03.2022

Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 07.03.2019 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Aufstellung zum Bebauungsplan für den Bereich östlich der Hamalandstraße und südlich der niederländischen Grenze. Der Einleitungsbeschluss wurde am 13.03.2019 ortsüblich bekanntgemacht.

Bocholt, 23.03.2022

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.02.2021 in der Zeit vom 15.02.2021 bis einschließlich 26.03.2021 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 23.03.2022

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.11.2021 in der Zeit vom 14.11.2021 bis einschließlich 23.12.2021 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, 23.03.2022

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 30.03.2022 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, 31.03.2022
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 19.04.2022 ortsüblich 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 14.04.2022 rechtsverbindlich.

Bocholt, 19.04.2022

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

Rechtsgrundlagen:

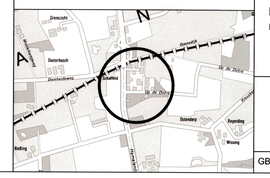
- Baugesetzbuch vom 03. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das 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 3-1

(Hamalandstraße)

Gemarkung: Hemden, Flur: 18



für den Bereich östlich der Hamalandstraße und südlich der niederländischen Grenze

GB Stadtplanung, Co/Sl	16.02.2022	Az. 5044-19-31