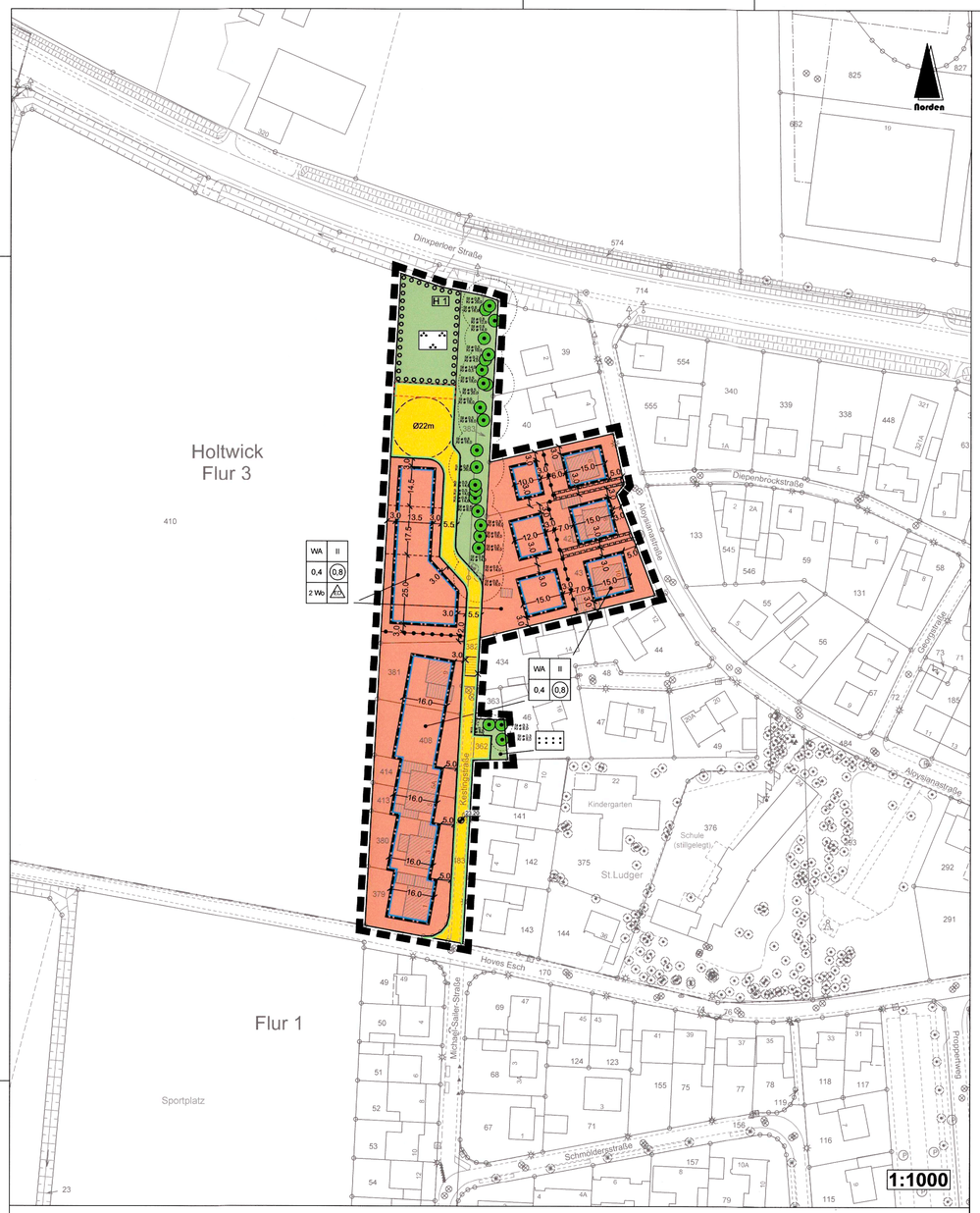


Zeichenerklärung

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
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Grünflächen

- Parkanlage
- Begleitgrün

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume zum Erhalt

7. Sonstige Planzeichen

- 23.20 — Bezugshöhe in Metern über NHN
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- abzubrechendes Gebäude

9. Zeichen

- 10.3 — 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 4-14

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 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F 3 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Für die Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen ist die in dem Plangebiet angegebene Bezugshöhe (Höhenvorgaben) in m über NHN heranzuziehen. Diese ist ebenfalls maßgebend für die Ermittlung der Abstandsflächen gem. BauO NRW 2018.
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) m von 4,5 m bei einem Gebäude mit einem geneigten Dach 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. Daraus ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 27,7 m über NHN.
Eine höhere als die maximal zulässige Traufhöhe kann zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- oder Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes entsteht. Ihre Länge wird auf höchstens 1/3 der Traufläange der betreffenden Gebäudeseite, gemessen zwischen den Außenwänden des entsprechenden Gebäudes, begrenzt.
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) von 10,0 m bei einem Gebäude mit einem geneigten Dach bezieht sich auf die Höhe des ermittelten Höhenbezugspunktes in der Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers bis zur höchsten Stelle des Firstes. Daraus ergibt sich eine maximale Firsthöhe von 33,2 m über NHN.

F 4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Für die gekennzeichneten Bereiche wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Gebäude gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB beschränkt.

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

F 5 Dachform und Dachneigung
Die Hauptbaukörper sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 50° auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Vorbauten, Gauben, Zwerchgiebel) dürfen auch mit einer abweichenden Dachform ausgeübt werden.

III. Ökologische Festsetzungen

F 6 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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.

F 7 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Auf der öffentlichen Grundstücksfläche sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Bäume zu ersetzen. Hierunter fällt zudem die Wallstruktur. Morphologische Veränderungen (z.B. durch Abgrabungen und/oder Anschüttungen) sind zum Schutz der Bäume und der Wallstruktur verboten.

IV. Hinweise

H 1 Uferrandstreifen
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Die Uferrandstreifen des Gewässers 140 sind gemäß Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Grünstreifen zu entwickeln und zu erhalten. Sie sind von sämtlichen baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO NRW 2018, also auch Nebenanlagen wie z.B. Zäune, Mauern, Stell- und Lagerflächen, freizuhalten.

H 2 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 3 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 (§§ 16, 17 und 18 DSchG NRW).
Bei Erdarbeiten können auch paläontolgische 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 der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

H 4 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 5 Versorgungsleitungen
Innerhalb dieses Bereiches befinden sich unterirdische Telekommunikationslinien. Bei sämtlichen bodeneingreifenden und baulichen Maßnahmen sind die Eigentümer und Versorgungsträger zu beteiligen.

H 6 Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Vor der Fällung von Gehölzen bzw. dem Abbruch oder der baulichen Veränderung von Gebäuden oder deren Umnutzung ist der Artenschutz erneut zu prüfen. 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 erneuten Artenschutzprüfung ist zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach §§ 44 BNatSchG im Zuge der Abriss-, Bau- und/oder Fäll Maßnahmen ggf. ein Vermeidungs- und Maßnahmenkonzept zu erstellen.
Sollten dennoch bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude und ggf. Baum- oder Gehölzfällungen Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden, sind die Bau- bzw. Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H 7 Beleuchtungs- und Lichtkonzept
Grundsätzlich ist die Anbringung neuer Beleuchtung bzw. die Beleuchtung bisher unbeleuchteter Orte zu vermeiden. Sofern neue Beleuchtung aus Sicherheitsgründen unvermeidbar ist, sind nach unten zur Straße bzw. zum Weg gerichtete Beleuchtungen ohne Lichtstreuung zu den Seiten und nach oben zu verwenden. Dabei ist die Beleuchtung zu konzentrieren (Lichtkegel) auf die zu beleuchtenden Bereiche unter einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 590 bis 630 nm z.B. amberfarben).
Die Leuchtpunkthöhe ist zu begrenzen auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen (deutlich höhere Lichtstreueffekte hoher Lichtmasten). Eine stundenweise nächtliche Dimmung der Beleuchtungsstärke oder zeitweises Abschalten nicht benötigter Beleuchtung im Nachtverlauf wird zur Reduzierung der nächtlichen Beleuchtungszeiten und damit verbundenen Lichtemissionen ins unmittelbare Umfeld empfohlen.
Die künftige Erschließungsplanung ist dahingehend mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

H 8 Dunkelräume
Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Schädigungs- und Zerstörungsverbot von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen (Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG) ist ein entsprechender Dunkelraum (Bereich, der dunkel und von Lichteinwirkung freizuhalten ist) zu beachten. Dieser umfasst die Wallhecke, Flurstück 383 in Flur 3 in Holtwick.
Die künftige Erschließungsplanung ist dahingehend mit der Naturschutzbehörde abzustimmen.

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: 01.04.2021
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 24.08.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 23.06.2021 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplans 4-14 für den Bereich der Kestingstraße, ungerade Hausnummern 1 bis 9, inklusive der Verlängerung dieser, einschließlich der Bebauung Aloysianastraße, gerade Hausnummern 6 bis 10 mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB.

Bocholt, 24.08.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.12.2021 in der Zeit vom 04.01.2022 bis einschließlich 11.02.2022 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 24.08.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.06.2022 in der Zeit vom 27.06.2022 bis einschließlich 29.07.2022 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, 24.08.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 31.08.2022 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, 01.09.2022
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 14.09.2022 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 14.09.2022 rechtsverbindlich.

Bocholt, 15.09.2022
Der Bürgermeister
In Vertretung
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

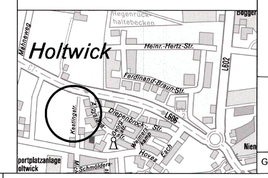
- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das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

Stadt Bocholt

Bebauungsplan 4-14

(Kestingstraße)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 18



für den Bereich der Kestingstraße, ungerade Hausnummern 1 bis 9, inklusive der Verlängerung dieser, einschließlich der Bebauung Aloysianastraße, gerade Hausnummern 6 bis 10 mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

GB Stadtplanung, Sg/Sl	29.07.2022	Az. 5129-21-31