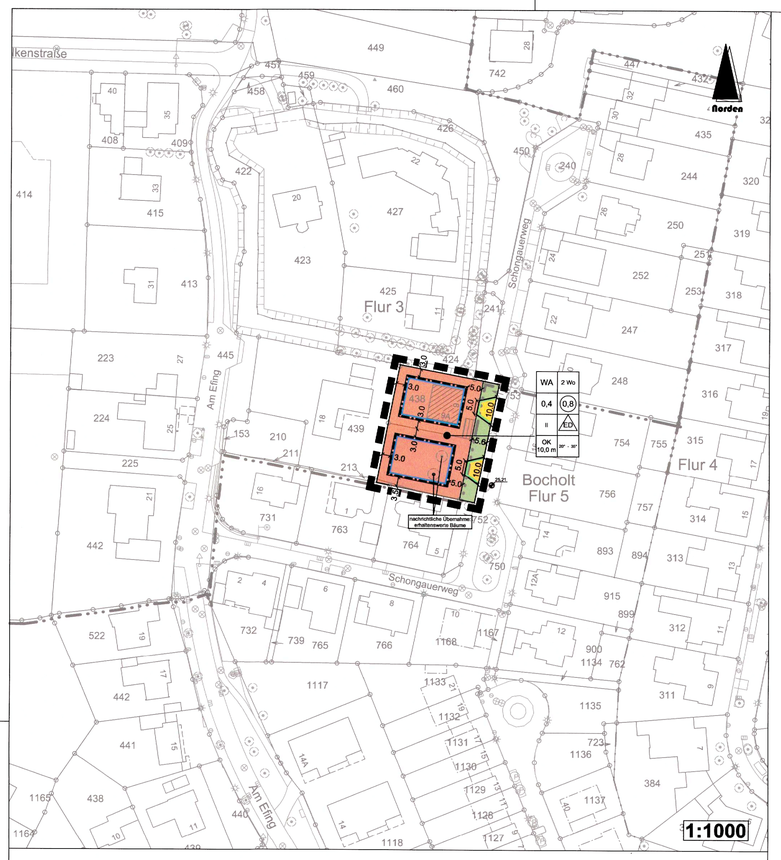

Zeichenerklärung

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
   - OK 12,5m — Oberkante als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5. Grünflächen
   - Öffentliche Grünfläche
6. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - 39,21 — Höhe in Metern über NHN
7. örtliche Bauvorschriften
   - 45° bis 50° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
8. Zeichen
   - 16.0 — Bemassung in Metern
   - Nachrichtliche Übernahme: Erhaltenswerte Bäume

Darstellung des Bestandes:

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

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan NW 21 2. 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. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die Anzahl der Wohnungen auf 2 je Gebäude / Doppelhaushälfte 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 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Im Bereich der Bebauungsplanänderung ist eine Gebäudehöhe (Oberkante des Firstes) von maximal 10,0 m zulässig.

F 5 Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO)
Die Bezugshöhe für die Bestimmung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist die in der öffentlichen Verkehrsfläche Schongauerweg festgesetzte Höhenkote von 25,21 m über Normalhöhennull (m ü NHN), die sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung auf dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Kanaldeckel des Schmutzwasserkanals befindet. Grundstücksbezogen ist die Oberkante des Gebäudes von der festgesetzten Bezugshöhe bis zur höchsten Stelle des Firstes zu ermitteln.

F 6 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Für die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen erhaltenswerten Bäume ist als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft bei der Beseitigung der gekennzeichneten Bäume je Baum eine Ersatzpflanzung auf dem Eingriffsgrundstück vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen müssen aus einem heimischen, standortgerechten Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, mit einem Pflanzraum von mindestens 20 m² bestehen. Die Ersatzpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen durch gleichwertige Neuanpflanzungen zu ersetzen.

F 7 Schallschutzfestsetzungen
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr des in der Planung befindlichen Nordringes sind Fenster von Schlafräumen oder Kinderzimmern mindestens in der Schallschutzklasse 2 (bewertetes Schalldämmmaß 30 - 34 dB(A)) auszuführen.
Für Schlafräume oder Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekipptem Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 35 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Lüftung sichergestellt werden kann.

F 8 Dachbegrünungen / Retentionsgründächer (§ 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, als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. 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) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB):

F 9 Gestaltung von Doppelhäusern
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Firstrichtung sowie First- und Traufhöhe einzuhalten. Für Fassaden und Dach sind einheitliche Materialien hinsichtlich der Art, Form und Farbton zu verwenden. Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

F 10 Dachneigung
Die Hauptbaukörper sind mit der festgesetzten Dachneigung (als Mindest- und Höchstmaß) auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Vorbauten, Gauben, Zwerchgiebel) der Hauptbaukörper dürfen auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden. Abweichend von der festgesetzten Dachneigung dürfen Garagen, Carports und hochbauliche Nebenanlagen auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

III. Hinweise:

H 1 Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht auszuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg 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 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16, 17 und 18 DSchG NRW).
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 betreffenden Grundstückes 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 3 Artenschutz / Artengruppe Vögel / Avifauna und Artengruppe Fledermäuse
Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten der Artengruppe Vögel / Avifauna sowie der Artengruppe Fledermäuse ist die Baufeldräumung (Gehölzentfernung, Bodenarbeiten in offenen Bereichen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der in diesem Gebiet ansässigen europäischen Vogelarten durchzuführen (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres). Verschiedene Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten nutzen bei entsprechender ganzjähriger Eignung Höhlen in Altbäumen unter Umständen zur Überwinterung. Daher sind zu fällende Bäume auch innerhalb des zulässigen Fällzeitraumes mit einem zeitlichen Abstand vor der Fällung durch eine dazu befähigte Person mittels Sichtkontrolle auf das Vorkommen von als Fledermausquartieren geeigneten Höhlen und Spalten zu kontrollieren. Wird eine potentielle Quartierseignung für Fledermäuse festgestellt, sind weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) beispielsweise in Form einer ökologischen Fällbegleitung, erforderlich. Im Vorfeld geplanter Bautätigkeiten am Gebäudebestand (z.B. Abbruch, Umnutzung, Umbau, Sanierung) ist bereits vor Aufnahme der Arbeiten eine gezielte Artenschutzprüfung auf potentielle Quartiere und Niststätten von geschützten und planungsrelevanten Arten durch einen sachkundigen Artenschutzgutachter vorzunehmen. Sollten bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzung vorhandener Gebäude und ggf. Baum- und Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten Arten (z.B. Vögel / Fledermäuse) festgestellt werden, sind die Bau- und Rodungsarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.
Pro Baumaßnahme sind als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft je zwei Ersatzquartiere je Artengruppe vor Ort zu schaffen (2 x Fledermausquartiere und 2 x Vogelnistkästen für Höhlenbrüter). Diese können am Gebäude installiert bzw. als Niststeine in die Fassade der Baumaßnahme integriert werden.

H 4 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 Grundstücken vorgesehen werden, ist die schadlose Versickerung durch ein in privater Initiative zu erbringendes Gutachten (Einhaltung der Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V (DWA), welches im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann - oder einen vergleichbaren Nachweis.) nachzuweisen und die Versickerung beim Entsorgungs- und Servicebetrieb der Stadt Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung, Grünflächenpflege, Straßenunterhaltung zu beantragen.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.02.2022
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 23.03.2022 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes NW 21 für die Flurstücke 213 (tlw.), 438 und 439 (tlw.) der Flur 3 und 752 (tlw.) und 753 der Flur 5 der Gemarkung Bocholt im Bereich des Schongauerwegs.

Bocholt, 24.08.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.03.2022 in der Zeit vom 08.04.2022 bis einschließlich 13.05.2022 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 10.06.2022 in der Zeit vom 20.06.2022 bis einschließlich 22.07.2022 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 NW 21
2. Änderungsplan
(Schongauerweg)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 3 u. 5



für die Flurstücke 213 (tlw.), 438 und 439 (tlw.) der Flur 3 und 752 (tlw.) und 753 der Flur 5 der Gemarkung Bocholt im Bereich nördlich der Gebäude Schongauerweg Haus-Nr. 1, 3 und 5, westlich des Schongauerweges, südlich des Gebäudes Schongauerweg Haus-Nr. 11 und östlich des Gebäudes Am Efing Haus-Nr. 18

GB Stadtplanung, Sch/Na	06.09.2022	Az. 5063-22-31