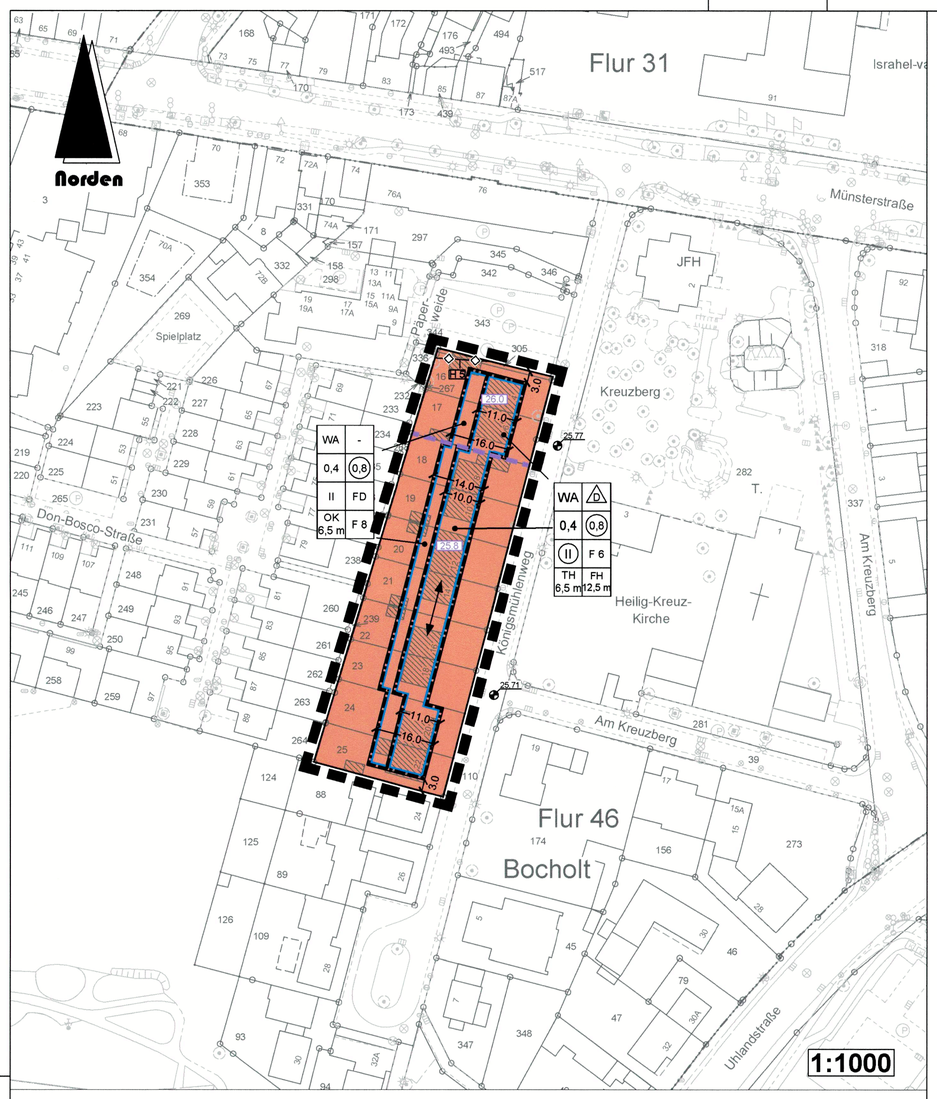


Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- (0,8) — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH 6,5m — Traufhöhe als Höchstmaß
- FH 12,5m — Firsthöhe als Höchstmaß
- OK 6,5m — Oberkante als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- D — nur Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. örtliche Bauvorschriften

- Hauptfirstrichtung
- FD — Dachform: Flachdach

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- 25.71 — Höhe über NHN (Normalhöhennull)

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

7. Zeichen

- 10.3 — Bemaßung in Metern
- 26.0 — Höhenvorgaben (Bezugspunkte) für bauliche Anlagen in Meter über NHN, siehe textliche Festsetzung F 3
- Abgrenzung unterschiedlicher Höhenvorgaben

Darstellung des Bestandes:

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

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan SO 41

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(wenn nichts anderes ausgesagt, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

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 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Für die Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen sind die in den jeweiligen Baufeldern angegebenen Bezugshöhen (Höhenvorgaben) in m über NHN heranzuziehen.
Die Firsthöhe (FH) bei einem Walmdach (WD) ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und dem obersten Gebäudeabschluss (First).
Die Traufhöhe (TH) bei einem Walmdach (WD) ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Bezugspunkt und dem Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.
Die maximal zulässige Oberkante (OK) bei einem Gebäude mit einem Flachdach (FD) bezieht sich auf die Höhe des Höhenbezugspunktes bis zur Oberkante der Attika. Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen dürfen die Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit einem Flachdach um maximal 0,75 m überschreiten.

F 4 Vor die Außenwand vortretende Bauteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
Vorbauten / Balkone und Erker sind nur auf der der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seite zulässig.

F 5 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
Flachdächer von 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.

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

F 6 Dachform und Dachneigung
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Die Hauptbaukörper sind mit einem Walmdach mit einer Dachneigung von 45° bis 50° auszuführen.

F 7 Dachgauben und Zwerchgiebel
Auf der der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite sind nur Dachaufbauten in Form von Dreieckgauben oder Fledermausgauben zulässig, wenn sie nicht mehr als 20 % der Traufläge einnehmen, gemessen am Fuß der Dachgaube.
Dachgauben sind im gesamten Plangebiet nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig. Dacheinschnitte und Zwerchgiebel sind unzulässig.

F 8 Letztes Vollgeschoss als Gebäudeabschluss
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Oberhalb des letzten festgesetzten Vollgeschosses ist kein weiteres Geschoss zulässig. Außenwohnbereich oberhalb der obersten Geschossebene sind nicht zulässig.

F 9 Fassadengestaltung
Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Änderungen der Fassaden gelten die folgenden Anforderungen:
- Die Außenflächen der Hauptgebäude sind aus Putz herzustellen und in den folgenden Farben gemäß des Farbregisters RAL 840 HR auszuführen:
- RAL 1013 Perlweiß
- RAL 1015 Hellelfenbein
- RAL 9001 Cremeweiß
- RAL 9002 Grauweiß
- RAL 9010 Reinweiß
- Ziermauerwerk ist insbesondere im Bereich des Eingangsbereichs in der Farbskala Rot bis Rot-Braun zulässig.

F 10 Dachgestaltung
Für Dach sind Hohlfalzziegel der Hersteller Nelskamp oder gleichwertigem Dachziegelwerk zu wählen. Glänzende Dachziegel sind unzulässig. Als Farbe sind anthrazitfarbene Dachziegel zu wählen.

F 11 Solaranlagen
Solaranlagen auf geneigte Dächer müssen mindestens um 0,5 m von der Traufkante bzw. Ortgang zurücktreten und sind ausschließlich als zusammenhängende orthogonale Fläche ohne Aussparungen durch Einbauten auszuführen.

F 12 Grundstückseinfriedungen
Als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsflächen hin sind nur standortgerechte Hecken in einer Höhe von maximal 1,2 m zulässig. Maßgeblich ist der Bezugspunkt 25,80 m über NHN.

F 13 Doppelhäuser
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Sockel-, Trauf- und Firsthöhe einzuhalten.

III. Hinweise

H 1 Allgemeiner Brutvogelschutz
Aus Gründen des allgemeinen Brutvogelschutzes sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rodungstätigkeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September unzulässig.

H 2 Artenschutz
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. Der Umfang der Prüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H 3 Altlasten
Das Plangebiet grenzt westlich an den ehemaligen Standort „ehem. Maschinenbaufirma Flender", der unter dem Aktenzeichen 665101/02-0029 beim Kreis Borken verzeichnet ist. Bei einer Grundwasserabsenkung ist im Rahmen von Tiefbaumaßnahmen für eine vorsorgliche Abreinigung des geförderten Grundwassers neben einem Ölabscheider ein Wasseraktivkohlefass vor Ort bereitzustellen und einzusetzen.

H 4 Niederschlagswasserbeseitigung
Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an den Regenwasserkanal westlich der Grundstücke. 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.

H 5 Entsorgungsleitung
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Innerhalb dieses Bereiches befindet sich eine unterirdische Entsorgungsleitung. Bei sämtlichen bodeneingreifenden und baulichen Maßnahmen sind die Eigentümer und Versorgungsträger zu beteiligen.

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 (§§ 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 7 Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden 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.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.06.2021
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 14.02.2023

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 15.12.2021 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplans SO 41 im Bereich Königsmühlenweg mit den geraden Hausnummern 4 bis 22 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Bocholt, 14.02.2023

Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 07.01.2022 in der Zeit vom 19.01.2022 bis einschließlich 02.03.2022 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 14.02.2023

Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.06.2022 in der Zeit vom 23.06.2022 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, 14.02.2023

Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 15.02.2023 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, 16.02.2023

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 16.03.2023 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 16.03.2023 rechtsverbindlich.

Bocholt, 17.03.2023

Der Bürgermeister
In Vertretung
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

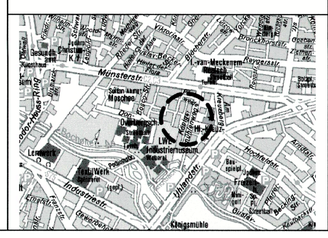
- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das 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 SO 41

(Königsmühlenweg)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 46



im Bereich Königsmühlenweg mit den geraden Hausnummern 4 bis 22

GB Stadtplanung, Co/Sp	28.11.2022	Az. 5204-2021