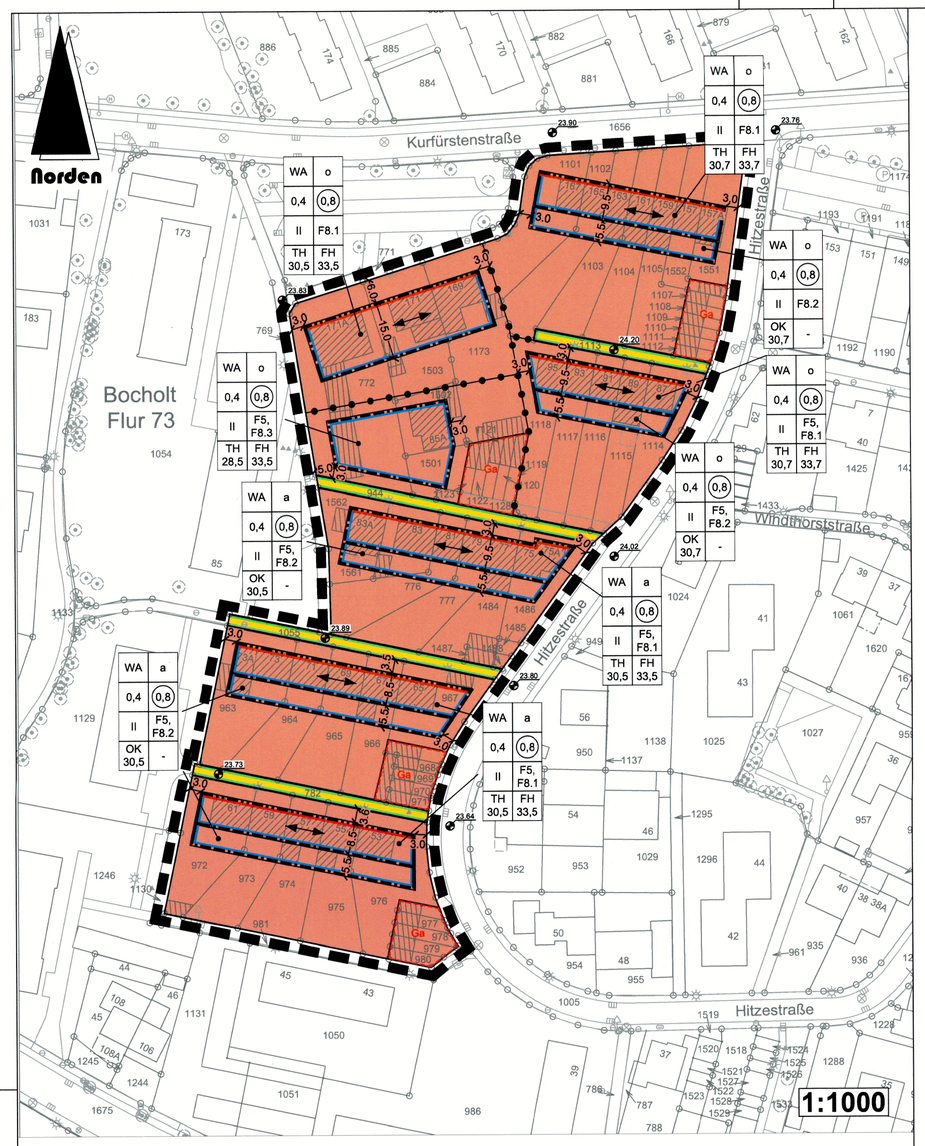


Zeichenerklärung

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
- TH 30,5 — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- FH 33,5 — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- OK 30,5 — Oberkante als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- g — Geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Örtliche Bauvorschriften

- Hauptfirstrichtung

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 24.0 — vorhandene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

8. Zeichen

- 10.0 — Bemaßung in Metern

Darstellung des Bestandes:

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

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan NW 2, 32. 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. 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)
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei einem Gebäude mit einem Satteldach bezieht sich auf die Höhe des Schnittpunkts der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.
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 Traufl ängen der betreffenden Gebäudeseite, gemessen zwischen den Außenwänden des entsprechenden Gebäudes, begrenzt.
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei einem Gebäude mit einem Satteldach bezieht sich auf die höchste Stelle des Firstes.
Die maximal zulässige Oberkante (OK) bei einem Gebäude mit einem Flachdach bezieht sich auf die 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 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Die abweichende Bauweise ist definiert als die offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Länge der zulässigen Hausform mehr als 50 m betragen darf.

F 5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Für die gekennzeichneten Bereiche wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Gebäude / je Doppelhaushälfte / je Reihenhaus beschränkt.

F 6 Stellplatzbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Neuerrichtete private Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder gleichwertigem).

F 7 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Flachdächer von Hauptgebäuden, 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.

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

F 8.1 Dachform und Dachneigung
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von maximal 30° auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Vorbauten, Dachgauben, 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.

F 8.2 Dachform und Dachneigung
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
In dem gekennzeichneten Bereich ist das Dach als Flachdach oder Pultdach mit einer maximalen Dachneigung von 15 Grad auszuführen. Der First der Pultdächer ist an der gartenseitigen Hauswand anzuordnen.

F 8.3 Dachform und Dachneigung
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Das zweite Obergeschoss ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Vorbauten, Dachgauben, Zwerchgiebel) der Hauptbaukörper dürfen auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden.

F 9 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge, für Gauben gemessen am Fuß der Gaube, nicht mehr als 1/2 der betreffenden darunter befindlichen Gebäudeseite, bezogen auf die Außenwände des entsprechenden Gebäudes, beträgt.

F 10 Doppelhäuser, Reihenhäuser, Hausgruppen
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Firstrichtung und -höhe sowie Sockel- und Traufhöhe einzuhalten.

III. Hinweise

H 1 Artenschutz
Für evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten ist die Sperrfrist vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, d. h. in diesem Zeitraum dürfen keine Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. 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 2 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 3 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen ist vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die schadlose Versickerung ist durch ein Gutachten nachzuweisen. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken einzuholen.

H 4 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 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 5 Kampfmittel
Bei den Flurstücken 967 bis 970, 1051, 1054, 1104, 1113, 1129, 1131, 1246 und 1486 ist vor Aufnahme sämtlicher Baumaßnahmen sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen erst dann betreten werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat.
Bei den weiteren Flurstücken ist die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten 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: 01.02.2022
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 22.03.2023

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 11.03.2022 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 32. Änderung des Bebauungsplanes NW 2 im Bereich der Kurfürstenstraße mit den ungeraden Hausnummern 157 a bis 171 a sowie der Hitzestraße mit den ungeraden Hausnummern 53 bis 61, 65 bis 83 a, sowie 85 a bis 95 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch.

Bocholt, 22.03.2023

Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.06.2022 in der Zeit vom 17.06.2022 bis einschließlich 22.07.2022 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 22.03.2023

Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.01.2023 in der Zeit vom 20.01.2023 bis einschließlich 22.02.2023 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, 22.03.2023

Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 29.03.2023 die Änderung 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, 30.03.2023

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 12.04.2023 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 12.04.2023 rechtsverbindlich.

Bocholt, 13.04.2023

Der Bürgermeister
In Vertretung
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

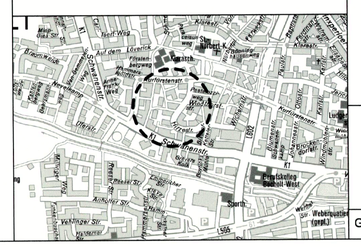
Rechtsgrundlagen:

- 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 NW 2
32. Änderungsplan
(Kurfürstenstraße/ Hitzestraße)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 73



im Bereich der Kurfürstenstraße mit den ungeraden Hausnummern 157 a bis 171 a sowie der Hitzestraße mit den ungeraden Hausnummern 53 bis 61, 65 bis 83 a, sowie 85 a bis 95

GB Stadtplanung, co	23.02.2023	Az. 5056-2022