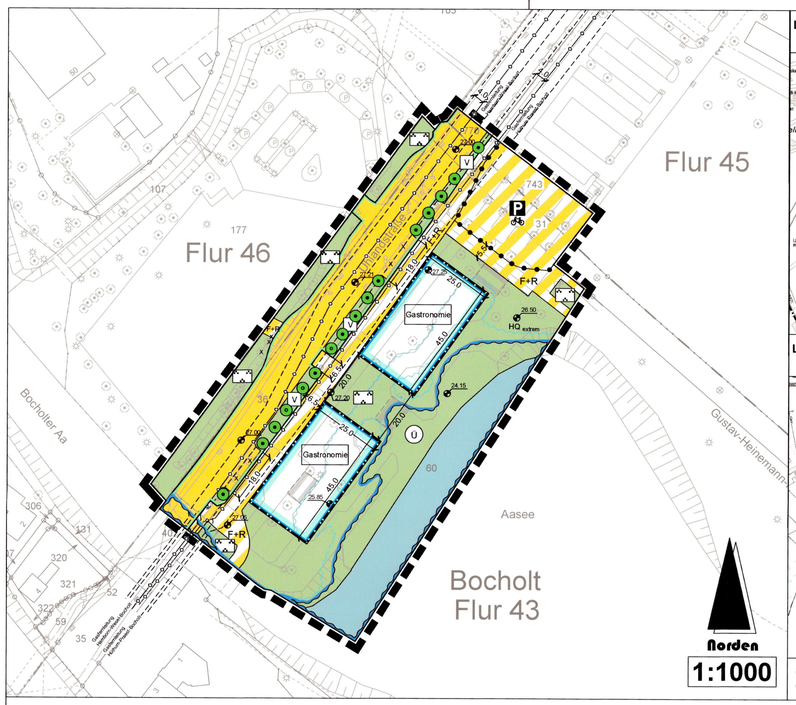
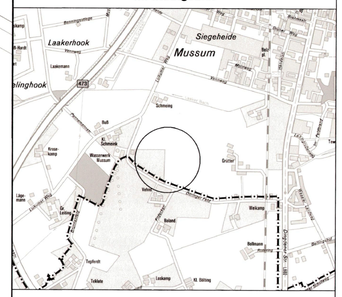


Gemarkung Mussum, Flur 17, Flurstück 34
Gemarkung Biemenhorst, Flur 7, Flurstück 139

Lage der Ausgleichsfläche Nr. 15, 'Wasserwerk Mussum' im Stadtgebiet



Lage der Ausgleichsfläche Nr. 15, 'Wasserwerk Mussum' Zuordnung Festsetzung F 6



Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baugrenze
2. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fläche für das Abstellen von Fahrrädern
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg
3. Grünflächen
   - Parkanlage
   - Verkehrsgrün
4. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - Wasserflächen
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Bäume anpflanzen
   - Bäume erhalten
6. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - Gastronomie — Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
7. Hinweise, Vermerke und nachrichtliche Übernahmen
   - Abgrenzung Hochwassergefahr mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem})
   - Ü — Überschwemmungsgebiet, vorläufig gesichert
   - Gasfernleitung, unterirdisch
8. Zeichen
   - 10.3 — Bemaßung in Metern
   - 28.54 — Geländehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Darstellung des Bestandes:

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

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan SO 28, 7. Änderungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

F 1 Fläche mit besonderem Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
Auf den beiden Flächen mit dem besonderen Nutzungszweck „Gastronomie" ist je ein Gastronomiebetrieb zulässig.

F 2 Höhenlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mind. 27.2 m über Normalhöhennull (NHN) liegen muss.

F 3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)
Es ist eine Gebäudehöhe (Oberkante der Attika bzw. Firsthöhe) von maximal 36 m über Normalhöhennull (NHN) zulässig. Ausnahmsweise kann diese durch Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen wie z. B. Luftwärmepumpe, Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen um bis zu 0,75 m überschritten werden.

F 4 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a 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 „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2018)" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn entnommen werden. Die Richtlinie kann im Geschäftsbereich Stadtplanung der Stadt Bocholt eingesehen werden.

F 5 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Bei Abgang von Bäumen, für die der Bebauungsplan eine Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

F 6 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Teilflächen des Bebauungsplans (2.562 m² Straßenverkehrsfläche, 2.887 m² Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fahrradstellplätze und Geh- und Radweg und 2.266 m² Flächen mit besonderem Nutzungszweck) stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriffsfläche von 7.715 m² wird das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes SO 28, 7. Änderung ausgleichbare Defizit von insgesamt 11.353 ökologischen Wertpunkten der bereits hergestellten Ausgleichsfläche 15 "Wasserwerk Mussum" (Gemarkung Mussum, Flur 17, Flurstück 34 / Gemarkung Biemenhorst, Flur 7, Flurstück 139) zugeordnet.

F 7 Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zum Erhalt einer Flugstraße von Fledermäusen innerhalb eines Dunkelkorridors am Stauwehr sind Leuchtmittel mit einer Lichtstreuung nach oben und zu den Seiten zu vermeiden und niedrig angebrachte Lichtquellen mit einem geringen UV-Anteil und einem Spektralbereich von 590-630 nm) zu verwenden. Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren ist zur Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Vorlage eines Lichtkonzepts erforderlich.

II. Hinweise

H 1 Hochwasserrisikogebiet
Gemäß Hochwassergefahrenkarte Bocholter Aa-System (Blatt 5) für ein Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit (HQ_{extrem}) vom Juni 2019 der Bezirksregierung Münster können Teilbereiche des Bebauungsplangebietes überflutet werden. Diese Hochwasser treten statistisch seltener als alle 100 Jahre auf.

H 2 Überschwemmungsgebiet
Das Überschwemmungsgebiet der Bocholter Aa ist durch die Bekanntmachung um Amtsblatt für den Regierungsbezirk Münster Nr. 7 vom 19.02.2021 seit dem 26.02.2021 vorläufig gesichert. Für Handlungen/Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet sind die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz und des § 84 Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

H 3 Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern bei der Durchführung aller Baumaßnahmen der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung bzw. über die Polizeihauptwache Bocholt zu verständigen.

H 4 Artenschutz
Zur Vermeidung und Minimierung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist die Fällung von Bäumen mit potenzieller Quartiersfunktion für Fledermäuse möglichst im Oktober vorzunehmen. Sollte die Fällung zwischen November und März erfolgen müssen, darf diese nur bei Nachttemperaturen über 10°C stattfinden. Die zu fällenden Bäume werden kurz vor der Fällung durch einen fledermauskundlichen Experten/Expertin auf einen aktuellen Besatz kontrolliert (ökologische Baubegleitung).

Zur Vermeidung baubedingter Tötungen und Verletzungen von geschützten Vogelarten muss die notwendige Beseitigung von Gehölzen (d. h. Fällung/ Abschneiden und Abtransport) und die Baufeldfreimachung ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit europäischer Vogelarten (März bis September) erfolgen. Demnach dürfen Gehölze und Strukturen, die als Brutstandorte geeignet sind (z. B. Gebäudeteile oder Freiflächen) nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar entfernt werden (S. § 39 Abs. 5 BNatSchG).

Sofern der Baubetrieb nicht direkt im Anschluss an die Baufeldfreimachung beginnt, sind entsprechende Vergrämungsmaßnahmen (sog. Flatterband) anzuwenden, um ein Wiederansiedeln von Brutvögeln zu vermeiden. Dies muss bis zum 01. März durchgeführt werden.

H 5 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 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 aus 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 Gasfernleitungen
In der Verkehrsfläche der Uhlandstraße verläuft eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Diese ist einschließlich eines Schutzstreifens nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen worden. Alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, sind der Thyssengas GmbH frühzeitig anzuzeigen.

H 8 Städtebaulicher Vertrag
Für das Plangebiet wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

H 9 Allee
Die Bäume entlang der Uhlandstraße sind als Teil einer Allee gemäß § 41 Landesnaturschutzgesetz (LNatschG NRW) geschützt.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 02.01.2019
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 21.09.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 05.12.2019 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung zum Bebauungsplan SO 28 für das Gebiet westlich des Bocholter Aasees, nördlich der Bocholter Aa, östlich der Uhlandstraße und südlich des Wohnmobilstellplatzes.

Bocholt, 21.09.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.03.2021 in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 21.09.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.02.2022 in der Zeit vom 03.03.2022 bis einschließlich 08.04.2022 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, 21.09.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 26.10.2022 die Änderung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage gem. § 10 BauGB als Satzung.

Bocholt, 01.06.2023
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 06.06.2023 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 06.06.2023 rechtsverbindlich.

Bocholt, 07.06.2023
Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

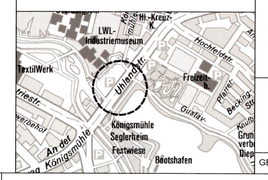
Rechtsgrundlagen:

- 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 (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV) (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Stadt Bocholt

Bebauungsplan SO 28
7. Änderungsplan
(Aasee-Terrassen)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 43, 45, 46



für das Gebiet westlich des Bocholter Aasees, nördlich der Bocholter Aa, östlich der Uhlandstraße und südlich des Wohnmobilstellplatzes

GB Stadtplanung, Wie/Sp	09.08.2022	Az. 5219-2019