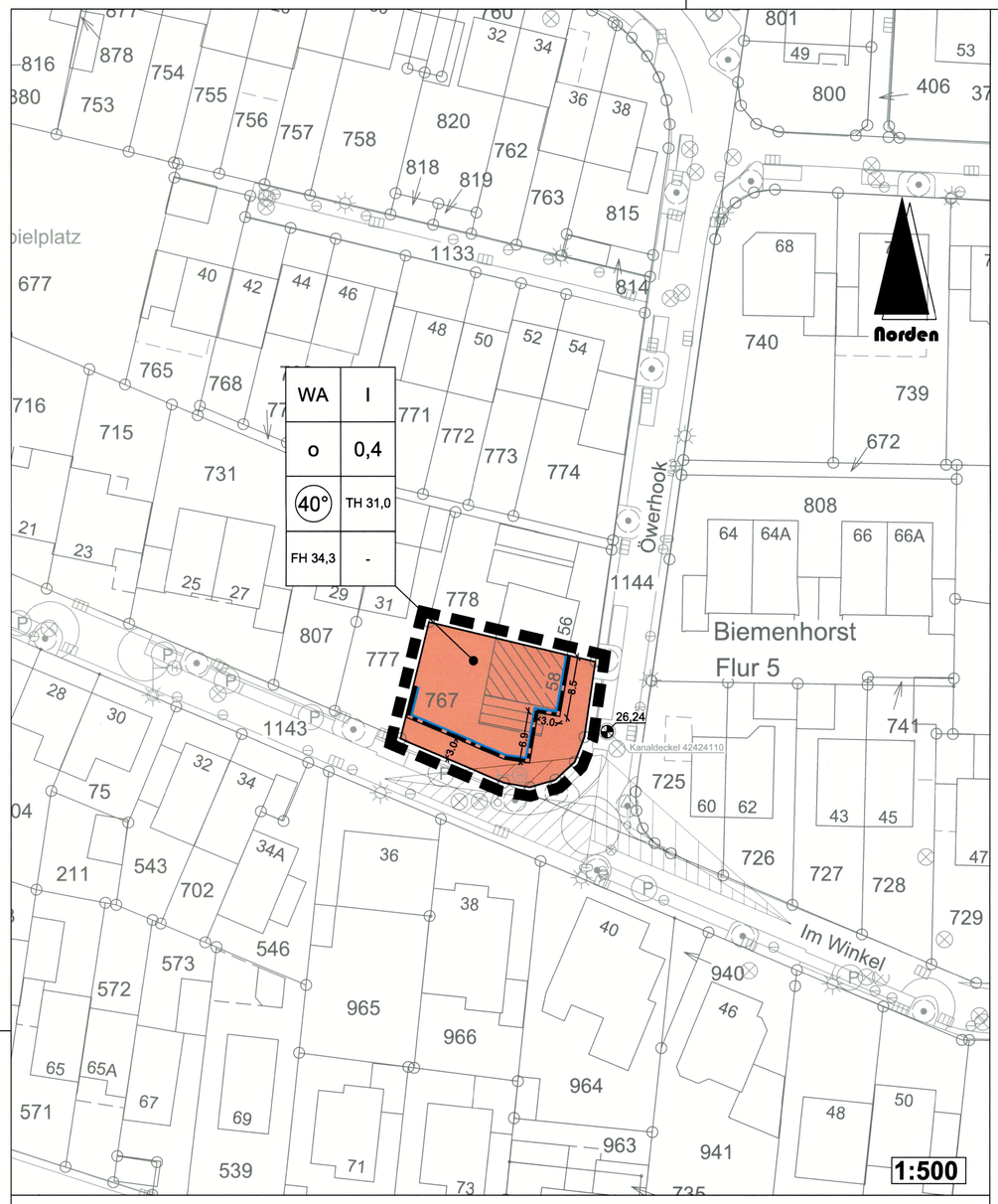


Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 — Grundflächenzahl
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- TH 31,0 — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- FH 34,3 — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 26,24 — vorhandene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

6. örtliche Bauvorschriften

- 40° — Dachneigung zwingend

7. Sichtfelder

- Sichtfeld für die Anfahrsicht

8. 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 2 - 4, 3. Änderungsplan

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

F1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F2 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.

F3 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO) als Maß der baulichen Nutzung)
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bezieht sich auf die Höhe des Schnittpunktes der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bezieht sich auf die höchste Stelle des Firstes.

F4 Sichtfelder
Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Sichtfelder dürfen eine Höhe von 1,0 m, gemessen ab dem in der öffentlichen Verkehrsfläche Öwerhook festgesetzten Höhenbezugspunkt, nicht überschreiten. Die Höhe von Pflanzenbewuchs ist ebenfalls auf dieses Maß zu begrenzen.

F5 Dachbegrünung / Retentionsgründächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Dachflächen von Nebenanlagen mit einem Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Dächer sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 8 cm zu bedecken, mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
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):

F6 Dachneigung
Die Hauptbaukörper sind mit der festgesetzten Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen 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.

F7 Abstände Garagen
Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Sollte die Garage mit einer Längsseite zu einer Straßenbegrenzungslinie orientiert werden, ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagenwand ein mindestens 1,0 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen, welcher mit standortgerechten Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

III. Hinweise:

H1 Kampfmittel
Vor Aufnahme sämtlicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen erst dann bebaut werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat. Die Durchführung der beabsichtigten Vorhaben sollten auch nach der Freigabe mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. 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.

H2 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 Bodenfunde in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem obersten Pleistozän 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 Untersuchung freizuhalten.

H3 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 Aufzuchtzeiten 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 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 geeignete 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 Umnutzungen 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.

H4 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, so 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 ein vergleichbarer Nachweis) nachzuweisen und die Versickerung beim Entsorgungs- und Servicebetrieb der Stadt Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung, Grünflächenpflege, Straßenunterhaltung zu beantragen.

H5 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Angabe der maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. Normalhöhennull beschreibt dabei die Bezugsfläche für die Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016). Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen. Die festgesetzte maximale Traufhöhe von 31,0 m ü. NHN entspricht in der Örtlichkeit einer relativen und damit wahrnehmbaren Höhe von bis zu 4,76 m. Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 34,3 m ü. NHN entspricht einer relativen Höhe von bis zu 8,06 m. Für die Verdeutlichung der Angaben der relativen Höhen wird der Kanaldeckel 42424110 mit 26,24 m ü. NHN absoluter Höhe als Orientierungspunkt herangezogen und in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.06.2022
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 23.08.2023

Der Bürgermeister
i.A.

Dipl.-Ing. Strohfeldt
Städt. Obervermessungsrat

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 07.12.2022 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes 2-4 für den Bereich des Grundstückes Öwerhook 58 (Gemarkung Biemenhorst, Flur 5, Flurstück 767) im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Bocholt, 23.08.2023

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.01.2023 in der Zeit vom 25.01.2023 bis einschließlich 27.02.2023 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 23.08.2023

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.03.2023 in der Zeit vom 31.03.2023 bis einschließlich 04.05.2023 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, 23.08.2023

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 30.08.2023 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, 31.08.2023

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 20.09.2023 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 20.09.2023 rechtsverbindlich.

Bocholt, 21.09.2023

Der Bürgermeister
In Vertretung

Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

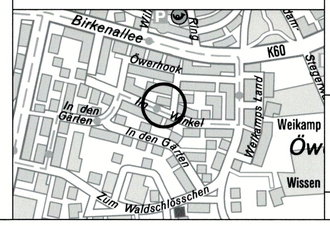
- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das 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 2 - 4
3. Änderungsplan
(Öwerhook)

Gemarkung: Biemenhorst, Flur: 5

für den Bereich des Grundstückes Öwerhook 58 (Gemarkung Biemenhorst, Flur 5, Flurstück 767)



GB Stadtplanung, Sch/Na	12.06.2023	Az. 5160-22-31