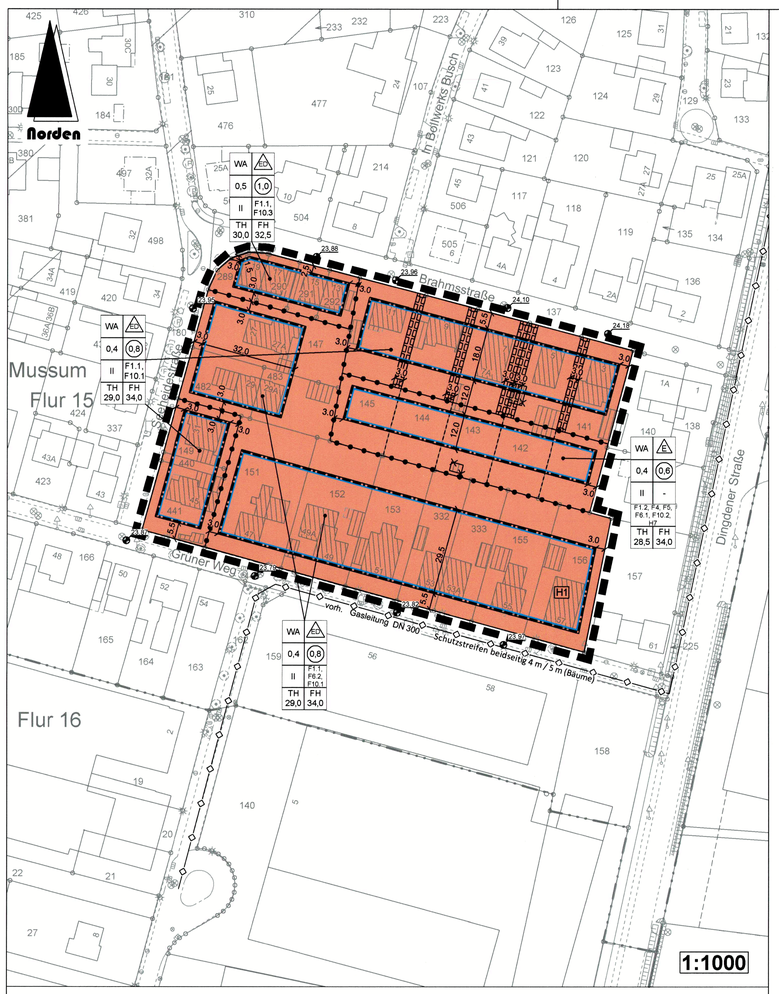


Zeichenerklärung

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 29.0 — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- FH 34.0 — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- E — nur Einzelhäuser zulässig
- Baugrenze
- Baulinie

4. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

5. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- abzubrechendes Gebäude
- Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch
- 23.97 — vorhandene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

6. 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 für den Bebauungsplan 8-25

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

F 1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
(§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
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 1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
(§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 i.V.m. § 13a BauNVO, 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 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 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 Traufläge 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.

F 4 Wintergärten und Terrassenüberdachungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze als untergeordnete transparente, die natürliche Belichtung nicht einschränkende oder verhindernde bauliche Anlage (außer Gebäudeabschlusswände und Tragkonstruktionen) um maximal 3,5 m und mit einer Traufhöhe von maximal 3,0 m über OK Fertigfußboden EG und einer Dachneigung von maximal 15° überschreiten. Es sind nur Pultdächer zulässig. Der First der Pultdächer ist an der gartenseitigen Hauswand anzuordnen.

F 5 Grundstückgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße für die bezeichneten Grundstücke auf mindestens 350 m² festgelegt.

F 6.1 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Für den gekennzeichneten Bereich wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf eine je Gebäude beschränkt.

F 6.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Für den gekennzeichneten Bereich wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf drei je Gebäude/ je Doppelhaushälfte beschränkt.

F 7 Stellplatzbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Neuerrichtete private Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder gleichwertigem).

F 8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten für die Anlieger, die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie den Rettungsdienst. Notwendige Baulasten sind in das Baulastenverzeichnis der Stadt Bocholt einzutragen.

F 9 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flachdächer von 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 10.1 Dachneigung
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Das zweite Obergeschoss ist mit einer Dachneigung von 40° bis 50° auszuführen.

F 10.2 Dachneigung
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Das zweite Obergeschoss ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 40° bis 45° Dachneigung auszuführen.

F 10.3 Dachneigung
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Die Hauptbaukörper sind mit einer Dachneigung von 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 11 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge, für Gauben gemessen am Fuß der Gaube, nicht mehr als die Hälfte (50%) der betreffenden darunter befindlichen Gebäudeseite, bezogen auf die Außenwände des entsprechenden Gebäudes, beträgt und wenn sie nicht in das obere Drittel der Dachfläche reichen.
Dachgauben und Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F 12 Doppelhäuser
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf- und Firsthöhe einzuhalten. Für Fassaden und Dach (einschließlich Gauben und Dacheinschnitte) sind einheitliche Materialien hinsichtlich der Art, Form und Farbton zu verwenden. Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

III. Hinweise

H 1 Schallschutz und Entschädigungsansprüche
Gemäß dem Regelwerk DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) wird auf dem gekennzeichneten Flurstück 156 empfohlen, östlich gelegene Außenbauteile von Aufenthaltsräumen und der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen.
Fenster von Schlafräumen auf der östlichen Gebäudeseite sollten mit einer Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, die ein Öffnen des Fensters zu Lüftungszwecken nicht erfordert.

Entschädigungsansprüche gegenüber den Straßenbaulastträgern der Dingdener Straße (L602) bestehen nicht, da die Straße zum Zeitpunkt des Bebauungsplanverfahrens bereits vorhanden war.

H 2 Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen
Aus Gründen des allgemeinen Brutvogelschutzes sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rodungstätigkeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September unzulässig.
Bezüglich der Fällung von Gehölzen, ist eine Baumhöhlenkartierung quartiertauglicher Strukturen zum Schutze von Fledermäusen notwendig. Falls die Fällung solcher Habitatbäume notwendig werden sollte, muss im Vorfeld eine Baumhöhlenkontrolle (u.a. durch Endoskopie und Ausleuchten) durchgeführt werden, um einen Besatz auszuschließen. Sollte sich eine Nutzung als Winterquartier nachweisen lassen, sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken weitere Vermeidungsmaßnahmen (u.a. in Form von CEF-Maßnahmen) zu veranlassen.

H 3 Rückbau Gartenbebauung
Der Abriss / Rückbau der Gartenbebauung ist in einem Bauzeitenfenster vom 15.11. bis zum 28.02. durchzuführen. Vor dem Abriss ist eine Kontrolle durch eine*n Fachgutachter*in zwingend erforderlich, um das konkrete Quartierpotenzial und etwaige Nutzungsspuren zu untersuchen. Falls Hinweise auf Fledermausbesatz nachweisbar sind, ist im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken zu entscheiden, ob zusätzlich Ein- oder Ausflugskontrollen mittels Detektorbegehungen durchgeführt werden müssen.

H 4 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 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 Thyssengasleitung
Innerhalb dieses Bereiches befinden sich unterirdisch Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH. Bei sämtlichen bodeneingreifenden und baulichen Maßnahmen ist im Bereich des Schutzstreifens die Thyssengas GmbH (Emil-Moog-Platz 13, 44137 Dortmund) zu beteiligen.
Das Merkblatt der Thyssengas GmbH kann im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung der Stadt Bocholt eingesehen werden.

H 7 Müllentsorgung der Stichstraßen
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung befinden sich Wohngebäude an privaten Stichstraßen. Diese Erschließungsflächen werden aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht befahren. Um die Entsorgung der Müll- und Wertstoffbehälter sicherstellen zu können, sind diese von den Anwohnern an den Abfuhrtagen an die nächste von den Entsorgungsfahrzeugen befahrbare öffentliche Erschließungsstraße zu stellen.

H 8 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 9 Kampfmittel
Bei dem Flurstück 141, Flur 15, Gemarkung Mussum 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: 01.08.2021
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 18.10.2023
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 29.09.2021 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes 8-25 im Bereich Brahmsstraße mit den ungeraden Hausnummern 3 bis 19, Seeheidestraße mit den ungeraden Hausnummern 27 bis 31 sowie Grüner Weg mit den ungeraden Hausnummern 47 bis 57 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch.

Bocholt, 18.10.2023
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.04.2022 in der Zeit vom 11.05.2022 bis einschließlich 17.06.2022 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 18.10.2023
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.2022 in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 02.02.2023 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, 18.10.2023
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.06.2023 in der Zeit vom 30.06.2023 bis einschließlich 31.07.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB zum zweiten Mal öffentlich ausgelegen. Parallel fand die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB statt.

Bocholt, 18.10.2023
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 25.10.2023 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, 26.10.2023
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 08.11.2023 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 08.11.2023 rechtsverbindlich.

Bocholt, 09.11.2023
Der Bürgermeister
In Vertretung
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

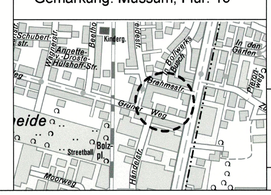
- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das 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 8-25

(Brahmsstraße/ Grüner Weg)

Gemarkung: Mussum, Flur: 15



im Bereich Brahmsstraße mit den ungeraden Hausnummern 3 bis 19, Seeheidestraße mit den ungeraden Hausnummern 27 bis 31 sowie Grüner Weg mit den ungeraden Hausnummern 47 bis 57

GB Stadtplanung, Co/Sp	09.08.2023	Az. 5130-2021