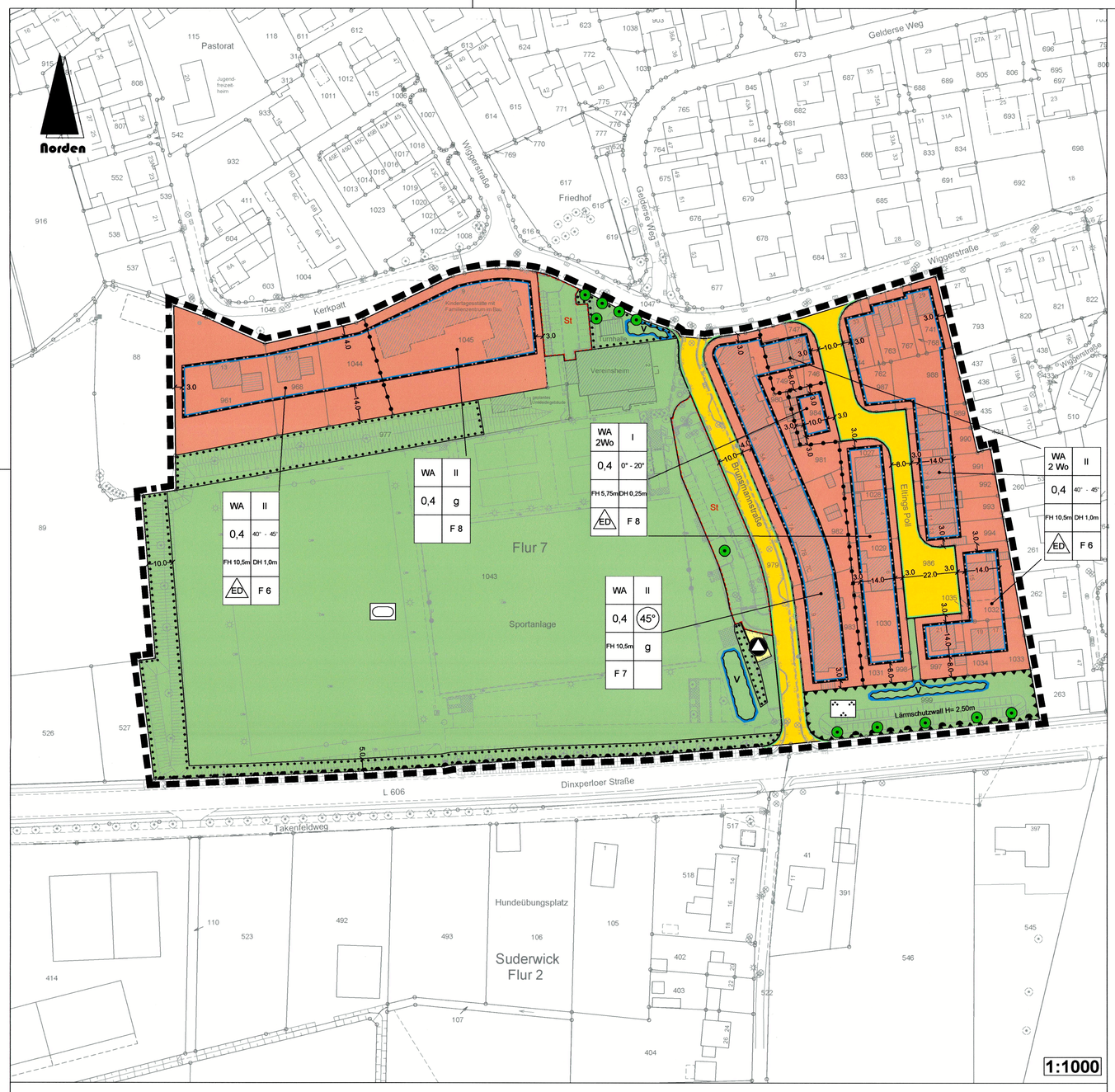


Zeichenerklärung

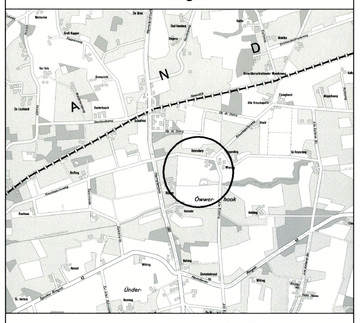
Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
   - 2 Wo — Beschränkung der Zahl der Wohnungen
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - FH 10,5m — Firsthöhe als Höchstmaß
   - DH 1,0m — Drempelhöhe als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - g — Geschlossene Bauweise
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
   - V — Versorgungsfläche Abfall
6. Grünflächen
   - Parkanlage (öffentlich)
   - Sportplatz (öffentlich)
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
   - V — Versickerungsfläche
8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
   - Bäume zum Erhalt
9. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
   - St — Stellplätze
   - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
10. örtliche Bauvorschriften
    - 40°- 45° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
    - 45° — Dachneigung zwingend
11. Zeichen
    - 10,3 — Bemaßung in Metern

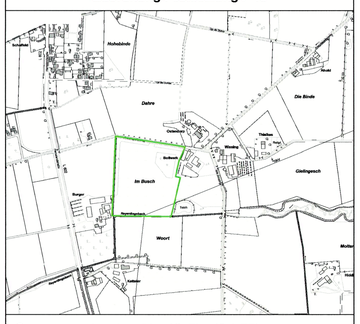
Darstellung des Bestandes:

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

Lage der Ausgleichsfläche Nr. 13.1, 'Hof Bollwerk' im Stadtgebiet



Lage der Ausgleichsfläche Nr. 13.1, 'Hof Bollwerk' Zuordnung Festsetzung F 10



Gemarkung Hemden, Flur 18, Flurstück 77

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan 11-2

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

F 1 Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

F 2 Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

F 3 Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB),
Im gekennzeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind max. zwei Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

F 4 Firsthöhe FH (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Als max. Firsthöhe FH wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (z. B. Attika) definiert.

Als Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlagen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe von 18,65 m üNHN festgesetzt.

F 5 Drempelhöhe DH (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
Die max. zulässige Drempelhöhe DH bezieht sich auf Oberkante Rohdecke Fußboden Dachgeschoss bis Unterkante Fußpfette. Bei untergeordneten Bauteilen bzw. differenzierten Grundrissen darf die Drempelhöhe auf max. 1/3 der Traufläge abweichen.

F 6 Geschossigkeit
(siehe gekennzeichneten Bereich)
Das zweite Vollgeschoss ist im gekennzeichneten Bereich nur als Geschoss mit geneigten Dachflächen zulässig.

F 7 Schallschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) (Bauzeile östlich Brunsmannstraße)
Zur Brunsmannstraße ist eine geschlossene Bebauung vorzusehen. Eine Bebauung in zweiter Reihe zur Brunsmannstraße kann erst nach vollständiger Errichtung der Schallschutzbebauung entlang der Brunsmannstraße erfolgen.
Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Wohnräume, Wohn-Essdielen und Kinderzimmer, ohne gewerbliche Räume wie Büros, Praxen etc.) nach der DIN 4109 in der zurzeit gültigen Fassung, sind schallabgewandt nach Osten auszurichten. Ausnahmsweise können Fenster v. g. Räume auf der Nord- bzw. Südseite angeordnet werden, wenn die Fenster im Schallschatten der Bebauung liegen bzw. gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Immissionswerte vor diesen Fenstern entsprechend der 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) eingehalten werden.

F 8 Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(siehe gekennzeichneten Bereich)
Flachdächer von Hauptgebäuden (oberhalb der obersten Geschossebene) sowie Garagen, Carports 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 über der Dachbegrünung ist zulässig, sofern sie der Funktion der Dachbegrünung nicht zuwiderläuft.
Hinweis:
Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden, welche im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

F 9 Regenwasserversickerung (§ 44 Abs. 2 LWG i. V. mit § 9 Abs.4 BauGB)
Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist über Versickerungsmulden mit einer Mindestsohlenhöhe von 18,2 m üNHN zur Versickerung zu bringen. Die Anforderungen des Merkblattes ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" sind zu beachten. Die Regenentwässerung der vorhandenen Gebäude der Straße Kerkpatt und der Wiggerstraße kann auch weiterhin dem Regenwasserkanal der jeweiligen Straße zugeleitet werden.

F 10 Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen
Die Eingriffsflächen werden gem. Abbildung 9 des Umweltberichtes verortet. Die Eingriffsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Kompensationsmaßnahmen im städtischen Ausgleichspool am Hof Bollwerk in Bocholt-Hemden (Kreuzkapellenweg 15 in der Gemarkung Hemden, Flur 18, Flurstück 77) anteilig im Wert von 3.021 Ökopunkten zugeordnet. Die in diesem Ausgleichspool durch die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen erzielte Gesamtaufwertung beträgt 374.912 Ökopunkte.

F 11 Garagen und andere Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6 u. 14 i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)
Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind im Bereich ab Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 3,0 m unzulässig. Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mind. 5,0 m betragen. Bei Eckgrundstücken ist ausnahmsweise eine Unterschreitung möglich.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der zurzeit gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421) i.V. mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

F 12 Dachgauben
Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 50 % der Traufläge einnehmen, gemessen am Fuß der Dachgaube. Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F 13 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 Art, Form und Farbton zu verwenden. Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

F 14 Einfriedungen
Als Einfriedungen zur Straße sind nur Zaunanlagen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m bzw. standortgerechte Hecken zulässig. Der Sockelbereich kann ausnahmsweise bis 50 cm massiv ausgebildet werden. Die Sportanlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

III. Hinweise
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Hinweise für das gesamte Plangebiet)

H 1 Bodeneinbau
Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten ist mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

H 2 Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen. Auf den Flurstücken 961, 968, Teilflächen aus 977, 1044 und 1045 südlich des Kerkpatts ist eine Absuche zwingend erforderlich. Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist auf den vorgenannten Flurstücken sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über die Stadt Bocholt, Fachbereich öffentliche Ordnung freigegeben werden.

H 3 Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)
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.
Sofern beim Abbruch, Umbau oder der Umnutzung vorhandener Gebäude/Gebäudeteile und gegebenenfalls bei Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden sollten, sind die Abbrucharbeiten bzw. Fällarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H 4 Bodendenkmalpflege
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 des betreffenden Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

H 5 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.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.12.2021
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 18.10.2023
Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 31.05.2011 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplans 11-2 im Ortsteil Suderwick beidseitig der Brunsmannstraße, südlich der Straße Kerkpatt und Wiggerstraße und nördlich der L606 Dinxperloer Straße.

Bocholt, 18.10.2023
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.10.2011 in der Zeit vom 18.10.2011 bis einschließlich 18.11.2011 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB 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 12.07.2012 in der Zeit vom 20.07.2012 bis einschließlich 20.08.2012 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

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 13.02.2013 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) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung. Vor Genehmigung der Bauleitplanung durch die Bezirksregierung hat sich für einen Teilbereich des Bebauungsplanes noch Änderungsbedarf ergeben. Insofern wurde die öffentliche Auslegung wiederholt.

Der Beschluss vom 13.02.2013 wurde am 12.11.2014 von der Stadtverordnetenversammlung aufgehoben.

Bocholt, 26.10.2023
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.07.2014 in der Zeit vom 29.07.2014 bis einschließlich 29.08.2014 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Parallel fand die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 18.10.2023
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 12.11.2014 erneut 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) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung. Die zur Rechtskraft erforderliche Änderung des Flächennutzungsplanes wurde 2014 ebenfalls festgestellt. Die entsprechende Genehmigung konnte jedoch aufgrund von geänderten Vorgaben der Rechtsprechung nicht eingeholt werden. Zudem wurden aus aktuellem Anlass Änderungen des Planinhaltes vorgenommen, Die öffentliche Auslegung wurde daher wiederholt.

Der Beschluss vom 12.11.2014 wurde am 25.10.2023 von der Stadtverordnetenversammlung aufgehoben.

Bocholt, 26.10.2023
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.04.2023 in der Zeit vom 02.05.2023 bis einschließlich 05.06.2023 gem. § 3 Abs. 2 BauGB zum dritten Mal öffentlich ausgelegen. Parallel fand die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 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) 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 13.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab dem 13.04.2024 rechtsverbindlich.

Bocholt, 22.04.2024
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 11-2

(Brunsmannstraße)

Gemarkung: Suderwick, Flur: 7



im Ortsteil Suderwick beidseitig der Brunsmannstraße, südlich der Straße Kerkpatt und Wiggerstraße und nördlich der L606 Dinxperloer Straße

GB Stadtplanung, De/Sl	14.08.2023	Az. 5158-18-31