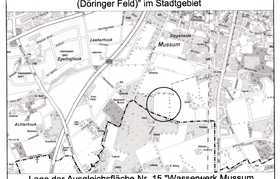
Lage der Ausgleichsfläche Nr. 15, "Wasserwerk Mussum (Döringer Feld)" im Stadtgebiet



Lage der Ausgleichsfläche Nr. 15 "Wasserwerk Mussum (Döringer Feld)" - Zuordnung Festsetzung F7



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

Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Maß der baulichen Nutzung

GR 1056 m² — Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmetern

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

2. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

3. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Sportanlagen

4. Grünflächen

Sportplatz

Öffentliche Grünfläche

5. Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Flächen für Wald

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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 und Hinweise zum Bebauungsplan 1-8

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

F 1 Fläche für Sportanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
Die Fläche für Sportanlagen dient der Ausübung des Fußballsports im Freien sowie ergänzenden Sport- und Spielangeboten. Innerhalb der festgesetzten Baugrenze ist die Errichtung eines Vereinsheims (Hauptgebäude) zulässig. Darüber hinaus ist innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Ausübung der genannten Sport- und Spielangebote dienen.

F 2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz sind bauliche Anlagen zur Ausübung des Fußballsports sowie für ergänzende Sport- und Spielangebote zulässig.

F 3 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Innerhalb der festgesetzten Flächen sind Stellplätze und Garagen zulässig. Außerhalb der festgesetzten Flächen sind Stellplätze und Garagen nur ausnahmsweise zulässig.

F 4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Bepflanzung zur freien Landschaft ist zu erstellen und bei Abgängigkeit mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern (Laubgehölzen) nachzupflanzen.

F 5 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung von Hauptgebäuden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 12 cm dicken Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung der Solarenergie müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden, die Wirkungsweise der Dachbegrünung ist dabei sicherzustellen. Untergeordnet können Dachterrassen, Belichtungsöffnungen, technische Dachaufbauten zugelassen werden.
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.

F 6 Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Auf den Grundstücksflächen sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen durch gleichartige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

F 7 Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
Teilflächen des Bebauungsplans 1-8 stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Das nicht im Bebauungsplan ausgleichbare Defizit von insgesamt 21.627 ökologischen Wertpunkten wird anteilig im städtischen Ausgleichsflächenpool 15 - Wasserwerk Mussum (Döringer Feld) (Gemarkung Biemenhorst, Flur 7, Flurstück 139 / Gemarkung Mussum, Flur 17, Flurstück 34)) zugeordnet.

II. Hinweise
(wenn nichts anderes ausgesagt wird, gelten die Hinweise für das gesamte Plangebiet)

H 1 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.
Das Vermeidungsmaßnahmenkonzept der Artenschutzprüfung insbesondere Vogel- und Fledermausschutz sowie Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (Flutlichtanlage und Gebäudebeleuchtung) sind zu beachten. Es ist ein Licht- und Beleuchtungskonzept im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

H 2 Allgemeiner Brutvogelschutz
Aus Gründen des allgemeinen Brutvogelschutzes sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG Rodungstätigkeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September unzulässig.

H 3 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 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 des betroffenen 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 Untersuchungen freizuhalten.

H 5 Kampfmittel
Vor der Aufnahme sämtlicher Bauarbeiten ist auf Flur 14, Flurstück 103 (Gemarkung Barlo) 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.
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist auf Flur 14, Flurstück 119 (Gemarkung Barlo) mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

H 6 Immissionsschutz Beleuchtung
Der Betreiber der Sportanlagen hat sicherzustellen, dass bei Flutlichtanlagen die gültigen technischen Standards (Stand der Technik) beachtet werden.

H 7 Immissionsschutz Lärm
Der Betreiber der Sportanlagen hat sicherzustellen, dass die Nutzungszeit auf den Fußballplätzen, während der sonntäglichen Ruhezeit zwischen 13 und 15 Uhr, auf 90 Minuten beschränkt wird.

H 8 Abführung des Niederschlagwassers und Schmutzwassers
Das anfallende Niederschlagswasser und Schmutzwasser ist dem Mischwasserkanal in der Straße Am Bahnhof zuzuführen. Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers vorgenommen werden, ist zu prüfen, ob ein Bodenaustausch mit versickerungsfähigen Böden vorgenommen werden muss. Im bauaufsichtlichen Verfahren ist der Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) zu beteiligen.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 16.08.2022
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 19.06.2024

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 23.06.2021 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes 1-8 im Ortsteil Barlo für das Gebiet der Sportplatzanlage DJK Barlo, südlich der Straße Kalkdiek und östlich der Vardingholter Straße.

Bocholt, 19.06.2024

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.01.2022 in der Zeit vom 03.02.2022 bis einschließlich 11.03.2022 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 19.06.2024

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.02.2024 in der Zeit vom 09.02.2024 bis einschließlich 13.03.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht worden. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 19.06.2024

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 03.07.2024 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 04.07.2024

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 05.09.2024 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 05.09.2024 rechtsverbindlich.

Bocholt, 06.09.2024

Der Bürgermeister
In Vertretung

Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

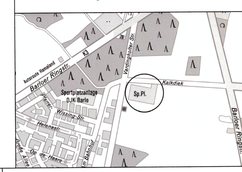
- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das 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 1-8

(Sportplatzanlage Barlo)

Gemarkung: Barlo, Flur: 14



im Ortsteil Barlo für das Gebiet der Sportplatzanlage DJK Barlo, südlich der Straße Kalkdiek und östlich der Vardingholter Straße

GB Stadtplanung, Ov	Juli 2024	Az. 5116-2021