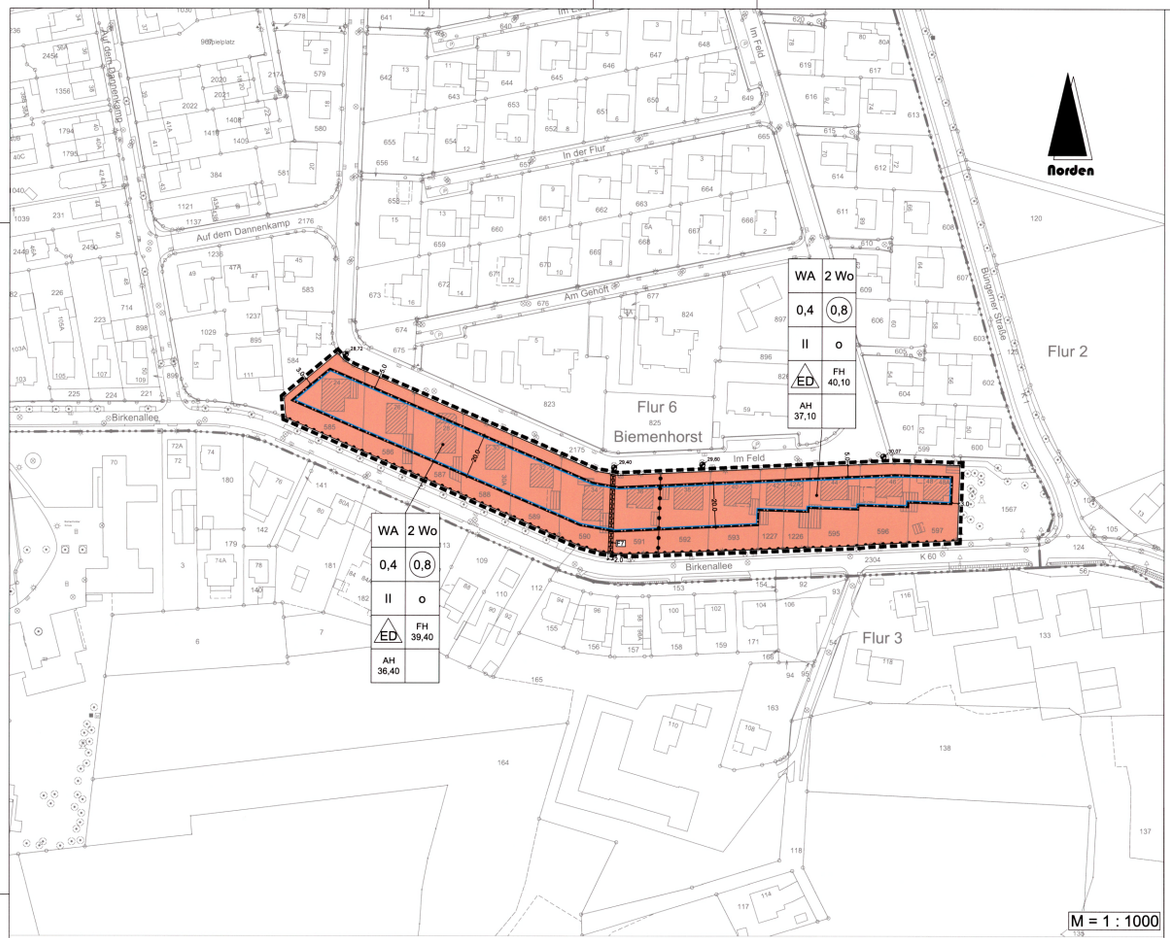

Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- 2 Wo – Beschränkung der Zahl der Wohnungen

2. Maß der baulichen Nutzung

- (0,8) – Geschossflächenzahl
- 0,4 – Grundflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH 40,10 – Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- AH 37,10 – Attikahöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- o – Offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

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

6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 22,22 – vorhandene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

7. 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 2-N1, 8. 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 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen wird auf zwei je Gebäude / Doppelhaushälfte beschränkt.

F3 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.

F4 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 2 BauNVO als Maß der baulichen Nutzung)
Die maximal zulässige Attikahöhe bei einem Gebäude mit einem Flachdach bezieht sich auf die Oberkante der Attika. Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, dürfen die Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit einem Flachdach um max. 0,75 m überschreiten, wenn sie vom Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.
Die maximal zulässige Firsthöhe bei einem Gebäude mit geneigten Dachflächen bezieht sich auf die höchste Stelle des Firstes.

F5 Dachbegrünung / Retentionsgründächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 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 von Sonnenenergie müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden; die Wirkungsweise der Dachbegrünung ist dabei sicherzustellen. Untergeordnet können Belichtungsöffnungen und 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.

F6 Gestaltung der Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Vorgärten (Fläche zwischen der Erschließungsstraße Im Feld und der vorderen Baugrenze) vollständig durch standortgerechte heimische Vegetation, welche eine unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweisen muss, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte und versiegelte Flächen im Vorgarten sind nur für die notwendige Erschließung (Zufahrten, Zuwegungen, Mülbehälterstandorte, Spritzschutz) zulässig.

F7 Leitungs- und Revisionsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das festgesetzte Leitungs- und Revisionsrecht gilt für die Bocholter Energie- und Wasserversorgung GmbH (BEW). Das auf dem Grundstück Im Feld 36 (Gemarkung Biemenhorst, Flur 6, Flurstück 591) verlaufende Niederspannungskabel ist bei bodeneingreifenden Maßnahmen besonders zu schützen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB):

F8 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte - für ein Gebäude mit geneigten Dachflächen
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 Dacheinschnitte sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig. Dachgauben müssen mit ihrer Ansichtsfläche gegenüber der darunter befindlichen Gebäudeaußenwand um mindestens eine Mauerstärke zurückspringen.

F9 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind für den Bereich der Vorgärten Garagen, Carports und Nebenanlagen zwischen den straßenseitigen Baugrenzen sowie deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
Ansonsten sind Garagen, Carports und Nebenanlagen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

F10 Doppelhäuser
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Dachform, Firstrichtung, Sockel-, Trauf- und Firsthöhe bzw. Attikahöhe einzuhalten. Für Fassaden und Dach (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) sind einheitliche Materialien hinsichtlich der Art, Form und Farbton zu verwenden. Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

F11 Letztes Geschoss - für ein Gebäude mit Flachdach
Die Geschossebene des letzten Geschosses bei einem Gebäude mit einem Flachdach stellt die oberste Nutzungsebene dar. Dachterrassen oberhalb dieser Nutzungsebene sind nicht zulässig.

F12 Dacheindeckungen
Dacheindeckungen aus unbeschichtetem Metall sind unzulässig.

F13 Straßenseitige Einfriedung
In den Bereichen, in denen private Grundstücke mit ihren Vorgärten an die Straßenbegrenzungslinie angrenzen, sind als straßenseitige Einfriedungen nur Mauern bis zu 0,4 m Höhe und/oder Hecken bis 0,7 m Höhe zulässig.

III. Hinweise

H1 Kampfmittel
Für die im Geltungsbereich dieser Änderung befindlichen Flurstücke werden von dem Geoinformationssystem der Stadt Bocholt unterschiedliche Aussagen getroffen. Für den westlichen Teilbereich (Gemarkung Biemenhorst, Flur 6, Flurstücke 585, 586, 587 und 588 (Im Feld Haus-Nrn. 24, 26, 28, 30 und 30A)) ist eine Besprechung mit dem Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg vor Aufnahme jeglicher Arbeiten mit Eingriffen in den Boden notwendig. Für den östlichen Abschnitt (Gemarkung Biemenhorst, Flur 6, Flurstücke 589, 590, 591, 592, 593, 1227, 1226, 595, 596 und 597 (Im Feld Haus-Nrn. 32, 34, 36, 38, 40, 42, 42A, 44, 46, 48 und 48A)) ist eine Absuche des entsprechenden Flurstückes vor Aufnahme jeglicher Arbeiten mit Eingriffen in den Boden zwingend notwendig.
Vor Aufnahme sämtlicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die von der Maßnahme 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 sollte 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 und 17 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (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 rechtszeitig (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 Benutzungszweng 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 Attika- bzw. Firsthöhe in Meter 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 Attikahöhe von 36,40 m ü. NHN bzw. 37,10 m ü. NHN für ein Gebäude mit einem Flachdach und die festgesetzte maximale Firsthöhe von 39,40 m ü. NHN bzw. 40,10 m ü. NHN für ein Gebäude mit geneigten Dachflächen entspricht einer relativen und damit wahrnehmbaren Höhe von bis zu 7,68 m bzw. 10,88 m. Zur Verdeutlichung der Angaben der relativen Höhen werden Kanaldeckel in der Straße „Im Feld" als Orientierungspunkte 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: 01.02.2023
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 11.09.2024

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 23.08.2023 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 8. Änderung des Bebauungsplanes 2-N1 für den Bereich südlich der Straße Im Feld, westlich der Grünfläche Ecke Büngerner Straße / Birkenallee, nördlich der Straße Birkenallee und östlich des Gebäudes Im Feld Haus-Nr. 22 im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Bocholt, 11.09.2024

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.11.2023 in der Zeit vom 23.11.2023 bis einschließlich 29.12.2023 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 11.09.2024

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.03.2024 in der Zeit vom 18.03.2024 bis einschließlich 22.04.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht worden und hat zusätzlich öffentlich ausgelegen. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 11.09.2024

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 18.09.2024 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, 20.09.24

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 07.10.2024 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 07.10.2024 rechtsverbindlich.

Bocholt, 02.10.2024

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 2-N1
8. Änderungsplan
(Im Feld)

Gemarkung: Biemenhorst , Flur: 6



für den Bereich südlich der Straße Im Feld, westlich der Grünfläche Ecke Büngerner Straße / Birkenallee, nördlich der Straße Birkenallee und östlich des Gebäudes Im Feld Haus-Nr. 22

GB Stadtplanung, Sch/Ne	Aug 2024	Az.5003-2023-31