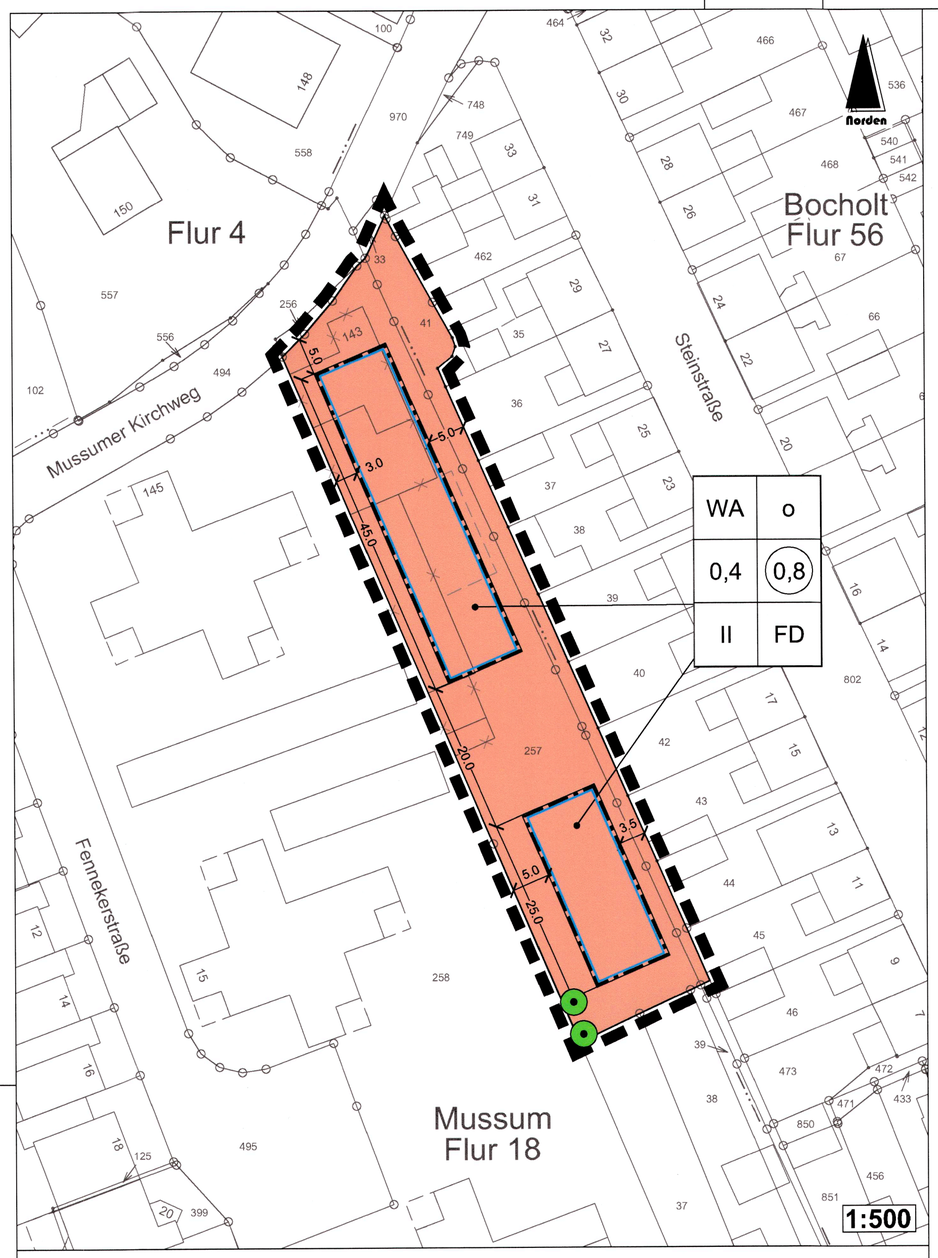


Zeichenerklärung

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
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - o — Offene Bauweise
   - Baugrenze
4. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Bäume zum Erhalt
6. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
   - abzubrechendes Gebäude
7. örtliche Bauvorschriften
   - FD — Flachdach
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 SW 22, 2. Änderungsplan

(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

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

F 1 Grundflächenzahl II (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
Eine Überschreitung der Grundflächenzahl II gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO von 0,6 kann zugelassen werden, wenn die zusätzliche (d. h. max. 10 % über 0,6 hinausgehende) Versiegelung mit wasserdurchlässigen Materialien (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder gleichwertigem) ausgeführt wird. Es ist sicherzustellen, dass nur in Bereichen mit unbelasteten und versickerungsfähigen Böden versickert wird.

F 2 Stellplatzbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die privaten Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder gleichwertigem). Es ist sicherzustellen, dass nur in Bereichen mit unbelasteten und versickerungsfähigen Böden versickert wird.

F 3 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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, 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 4 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Auf den privaten Grundstücksflächen sind der zum Erhalt festgesetzte Baum sowie die innerhalb der festgesetzten Fläche befindlichen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in der zurzeit gültigen Fassung i.V.m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches

F 5 Doppelhäuser, Hausgruppen und Reihenhäuser
Bei gestalterisch zusammengehörigen Gebäuden ist eine aufeinander abgestimmte Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf- und Firsthöhe einzuhalten. Innerhalb der einzelnen Baufelder sind für Fassaden und Dach einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden.

III. Hinweise

H 1 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der zuvor genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Auf § 86 Abs. 1 Nr. 22 BauO NRW 2018 (in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung) wird verwiesen. Eine Ordnungswidrigkeit kann gem. § 86 Abs. 3 BauO NRW 2018 mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

H 2 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.
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 3 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers (§ 55 WHG i.V.m. § 44 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser ist in der Straße Mussumer Kirchweg am Mischwasserkanal anzuschließen. Darüber hinaus kann das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen auf dem eigenen Grundstück versickert werden, wenn die schadlose Versickerung durch ein Gutachten nachgewiesen und für die Versickerung eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken eingeholt wird.

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).

H 5 Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist 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.

H 6 Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)
Für den Änderungsbereich des ehemaligen Gaststättengrundstückes Mussumer Kirchweg 143 wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: Januar 2023
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 04.12.2024

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 07.02.2024 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 2. Änderung des Bebauungsplans SW 22 für den Bereich des Grundstückes Mussumer Kirchweg 143 der Gaststätte `Mussumer Krug´ als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch.

Bocholt, 04.12.2024

Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.02.2024 in der Zeit vom 27.02.2024 bis einschließlich 29.03.2024 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 04.12.2024

Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.09.2024 in der Zeit vom 30.09.2024 bis einschließlich 31.10.2024 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, 04.12.2024

Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 11.12.2024 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, 12.12.2024

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 16.01.2025 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 16.01.2025 rechtsverbindlich.

Bocholt, 17.01.2025

Der Bürgermeister
In Vertretung

Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

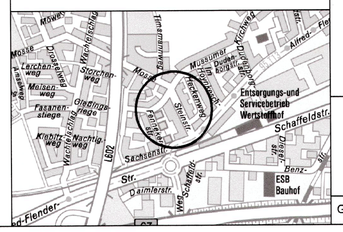
- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das 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 SW 22
2. Änderungsplan
(Mussumer Krug)

Gemarkung: Mussum, Flur: 18 und
Gemarkung: Bocholt, Flur: 56

im Bereich des Grundstückes
Mussumer Kirchweg 143
der Gaststätte `Mussumer Krug´



GB Stadtplanung, Co/Sl	11.11.2024	Az. 5004-23-31