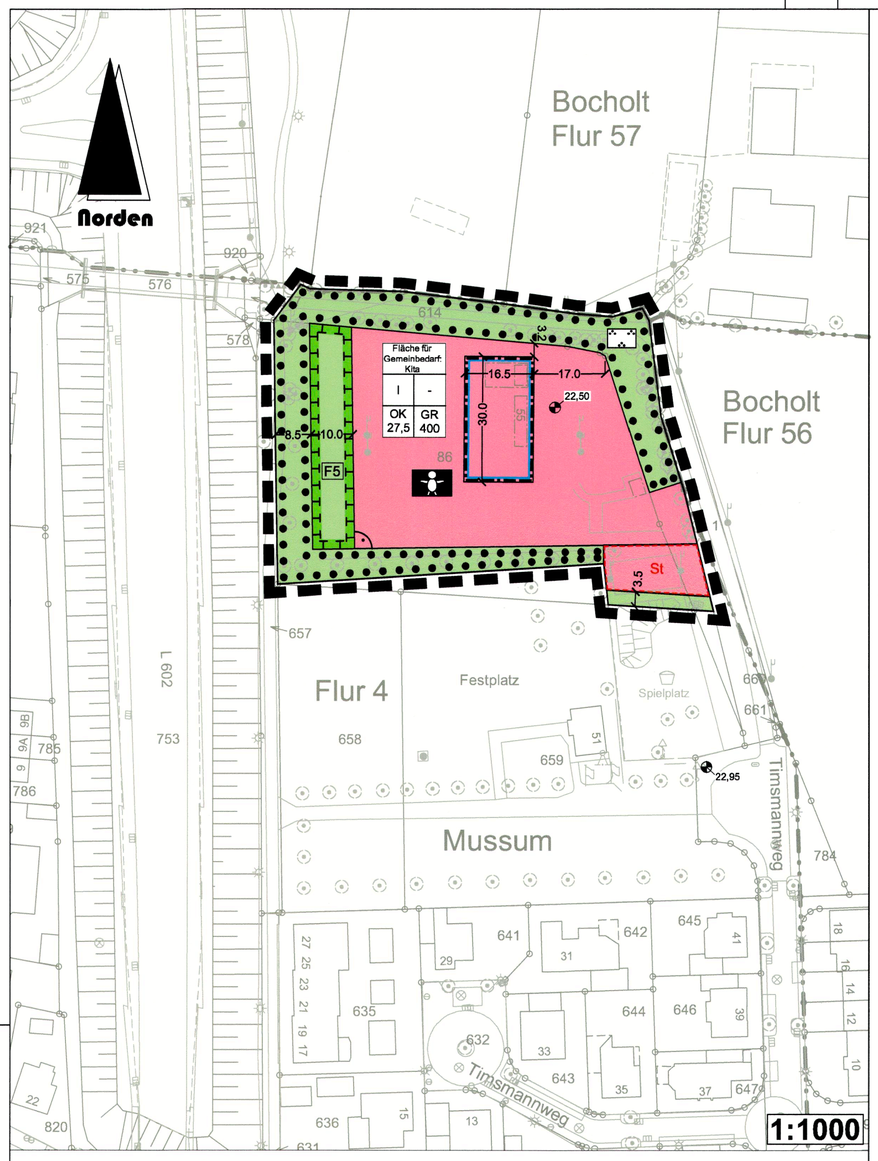


Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Maß der baulichen Nutzung

- GR 400 — Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmetern
- I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK 27,5 — Oberkante als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

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

- Fläche für den Gemeinbedarf - Kita (Kindertagesstätte)

4. Grünflächen

- Parkanlage (öffentlich)

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

- Umgrenzung von 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

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 22,95 — vorhandene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

8. Zeichen

- 10.3 — Bemaßung in Metern
- Rechtwinklig

Darstellung des Bestandes:

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

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 8-8, 4. Änderungsplan

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

F 1 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Oberkante (OK) bei einem Gebäude mit einem Satteldach (Firsthöhe) bezieht sich auf die höchste Stelle des Firstes und bei einem Gebäude mit einem Flachdach 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 maximal 0,75 m überschreiten.

F 2 Grundfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO)
Auf der Gemeinbedarfsfläche ist eine maximale Grundfläche von 400 m² zulässig. Es wird festgesetzt, dass die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) überschritten werden darf, höchstens jedoch bis zu einer maximalen Grundfläche von 600 m².

F 3 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Stellplätze sind nur in dem dargestellten Bereich zulässig. Garagen und Carports sind unzulässig.

F 4 Stellplatzbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
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 5 Blühwiese (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Die gekennzeichnete Fläche ist als artenreiche Blühwiese durch Ansaat einer regionalen Saatgutmischung aus standortgerechten Gräsern und Kräutern anzulegen. Die Flächen sind extensiv ohne den Einsatz von Düngern oder Pestiziden zu pflegen.

F 6 Zier- und Nutzgarten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Freiflächen der Gemeinbedarfsfläche sind als Zier- und Nutzgarten anzulegen. Der Anteil heimischer Gehölze hat mindestens 50 % zu betragen.

F 7 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 8 Erhalt der Baumreihe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die Bäume innerhalb der festgesetzten Fläche sind zu erhalten. Bei einem Abgang von Bäumen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm vorzunehmen.

II. Hinweise

H 1 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. Abweichungen sind nach fachlicher Begründung (z. B. definitiver Ausschluss von Bruten) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreis Borken möglich.

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.

H 3 Vermeidung von negativen Lichteinwirkungen
Zum Schutz der Fledermäuse ist die Beleuchtung auf ein Minimum zu beschränken. Dies beinhaltet die folgenden Maßnahmen:

- Konzentration der Beleuchtung (Lichtkegel) auf die zu beleuchtenden Bereiche durch Verwendung vollständig geschlossener, nur nach unten ausgerichteter Lampentypen mit einer Lichtabschirmung (Abblendung) nach oben und nach hinten.
- Begrenzung der Leuchtpunkthöhe auf das unbedingt erforderliche Maß. Vorzugsweise sind mehrere schwächere, niedrig angebrachte Lichtquellen zu verwenden als wenige hohe, aber dafür stärkere Lichtquellen
- Verwendung von insektenverträglichen Leuchtmitteln mit geringem UV-Anteil und einem eingeschränkten Spektralbereich (Spektralbereich 590 bis 630 nm)

Im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren ist zur Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde die Vorlage eines Lichtkonzepts erforderlich.

H 4 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 5 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 6 Kampfmittel
Vor der Aufnahme sämtlicher Bauarbeiten ist 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.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.07.2023
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 4. Änderung des Bebauungsplanes 8-8 der Stadt Bocholt im Bereich Timsmannweg 55, nördlich des Festplatzes.

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 08.12.2023 in der Zeit vom 15.12.2023 bis einschließlich 17.01.2024 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 28.06.2024 in der Zeit vom 05.07.2024 bis einschließlich 08.08.2024 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, 11.09.2024

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 18.09.2024 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 19.09.2024

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 20.05.2025 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 20.05.2025 rechtsverbindlich.

Bocholt, 21.05.2025

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

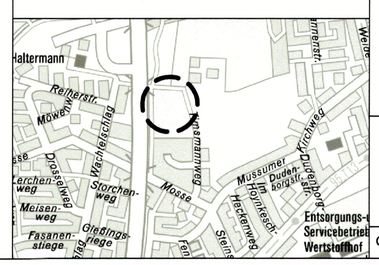
- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das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

Gemarkung: Mussum, Flur: 4

im Bereich Timsmannweg 55, nördlich des Festplatzes



GB Stadtplanung, Co/Sp	15.08.2024	Az. 5024-2023