



**Zeichenerklärung**

**Festsetzungen des Bebauungsplanes:**

<p><b>1. Art der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>WA</b> Allgemeine Wohngebiete</p> <p><b>2 Wo</b> Beschränkung der Zahl der Wohnungen</p>	<p><b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b></p> <p><b>EA</b> nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p><b>o</b> Offene Bauweise</p> <p><b>B</b> Baugrenze</p> <p><b>4. Verkehrsflächen</b></p> <p><b>S</b> Straßenverkehrsflächen</p> <p><b>SB</b> Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</p>	<p><b>6. Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b></p> <p><b>W</b> Flächen für Wald</p>	<p><b>Darstellung des Bestandes:</b></p> <p><b>---</b> Flurgrenze</p> <p><b>Bocholt</b> Gemarkungsname</p> <p><b>Flur 46</b> Flurbezeichnung</p> <p><b>179</b> Flurstücksnummer</p> <p><b>H</b> Hauptgebäude mit Hausnummer</p> <p><b>Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten</b></p>
<p><b>2. Maß der baulichen Nutzung</b></p> <p><b>0,8</b> Geschossflächenzahl</p> <p><b>0,4</b> Grundflächenzahl</p> <p><b>II</b> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß</p>	<p><b>5. Grünflächen</b></p> <p><b>G</b> Private Grünfläche</p> <p><b>H</b> Gehölzbestände</p>	<p><b>7. Sonstige Planzeichen</b></p> <p><b>L</b> Lärmpegelbegrenzung</p> <p><b>G</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans</p> <p><b>U</b> Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebets</p> <p><b>M</b> Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen</p> <p><b>10.0</b> Bemessung in Meter</p>	

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 3-1**

**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. 3, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (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)**  
Für die gekennzeichneten Bereiche wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf zwei je Gebäude / je Doppelhaushälfte je Reihenhaushälfte 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 Erweiterter Bestandschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 10 und § 4 BauNVO) – siehe Zuordnung im Bebauungsplan**  
Nutzungsänderungen, Erneuerungen und Erweiterungen der Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind allgemein zulässig. Der Neubau eines in einem Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

**F5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**  
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Anlieger sowie die Ver- und Entsorgungsunternehmen.

**F6 Schallschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
Die Straßenverkehrsgeräusche der Hamalandstraße (L 602) führen im Bereich des geplanten WA-Gebietes zu Orientierungsüberschreitungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die Bemessung des hochbaulichen Schallschutzes (zum Schutz vor Außenlärm) hat nach der im Januar 2019 bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen. Nach diesem Regelwerk haben Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung des jeweiligen Lärmpegelbereichs und der unterschiedlichen Raumaufbauten oder Raumnutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen. Die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereich IV und V sind in der Bebauungsplanstandortangabe gekennzeichnet.  
Fenster von Schlafräumen (geplante und vorhandene) auf der der Hamalandstraße (L 602) zugewandten Gebäudesseite sind mit einer Lüftungseinrichtung auszustatten, die ein Öffnen des Fensters zu Lüftungszwecken nicht erfordert.  
Sollte sich aufgrund der Umstände des Einzelfalls ein Vorhaben nicht einem bestimmten Lärmpegelbereich zuordnen lassen oder ergeben sich aufgrund eines anderen bzw. novellierten Regelwerkes Änderungen, ist es die Aufgabe des Bauherrn einen gutachterlichen Einzelnachweis zu erstellen.  
*Einsichtnahme in die Norm: Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar und kann beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, käuflich erworben werden.*

**Hinweis zu Entschädigungsansprüchen:**  
Entschädigungsansprüche gegenüber dem Straßenbauleistungsgeber der Hamalandstraße (L 602) bestehen nicht, da die Straße zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes 3-1 bereits vorhanden war.

**F7 Dachbegrenzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**  
Dachflächen von einem neuerrichteten Hauptgebäude mit einem Flachdach (oberhalb der obersten Geschossebene) sowie Garagen sind mit einem extensiven Gründach auszuführen. Die Dächer sind mit einer Vegetationsstärkerhöhe von 8 cm durch eine Moos-Sedum-Begrünung mit ca. 5 - 10 Arten zu begrünen und zu erhalten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen (z.B. Lüftungspumpen, Solar Kollektoren) zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.  
*Hinweis:* Informationen zur festgesetzten Dachbegrenzung 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.

**F8 Externe Ausgleichsflächen werden den Eingriffsverursachern innerhalb des Plangebietes zugeordnet (§ 9 Abs. 1a BauGB)**  
Die Flächen des Bebauungsplanes 3-1 sind Eingriffe in Natur und Landschaft. Dieser Eingriffsfläche von 10.117 m<sup>2</sup> wird das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3-1 ausgleichbare Defizit von insgesamt 21.194 ökologischen Wertpunkten der bereits hergestellte Ausgleichsfläche 15 -Wasserwerk Mussum (Gemarkung Mussum, Flur 17, Flurst. 34 / Biemenhorst, Flur 7, Flurstück 139), zugeordnet.

**II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018):**

**F9 Doppelhäuser und Hausgruppen (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**  
Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften und Hausgruppen ist eine einheitliche Einstrichung sowie Sockel-, Trauf- und Firsthöhe einzuhalten. Für Fassaden und Dach (einschließlich Gauben und Dachschritte) sind einheitliche Materialien hinsichtlich der Art, Form und Farbton zu verwenden. Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

**III. Empfehlungen:**

**E1 Verwendung standortgerechter und einheimischer Laubgehölze**  
Bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen sollen vorrangig standortgerechte und einheimische Laubgehölze verwendet werden.

**E2 Fassadenbegrünung**  
Als Empfehlung zur Verbesserung der Lufthygiene, der Regulierung des Mikro- und des Makroklimas sowie als erweitertes Angebot für Flora und Fauna sollen mindestens 25 % der Fassadenfläche eines Gebäudes begrünt werden.

**E3 Zufahrten und Stellplatzbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Die Zufahrten und privaten Stellplätze sollen mit wasserundurchlässigen Materialien befestigt werden (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder gleichwertig). Es ist sicherzustellen, dass nur in Bereichen mit unbelasteten und versickerungsfähigen Böden versickert wird.

**IV. Hinweise:**

**H1 Altlasten**  
Altlasten sind nicht bekannt. Sollten dennoch bzw. darüber hinaus kontaminierte Bereiche entdeckt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr, Stadtgrün und Umwelt zwecks Festlegung eventueller erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

**H2 Bodendenkmäler**  
Bei Bodenergriffen 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 / 991 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG). Bei Erdarbeiten können auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem obersten Pleistozän (Niederterrasse der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden. Erste Erdbeobachtungen 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, Reliefart Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Bestreben des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

**H3 Uferandstreifen**  
Der Uferandstreifen der Umluft des Reyeringsbachs ist gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) als Grünstreifen zu entwickeln und zu erhalten. Er ist von sämtlichen baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 BauO NRW 2018, also auch Nebenanlagen wie z.B. Zäune und Mauern, freizuhalten.

**H4 Artenschutz**  
Vor der Fällung von Gehölzen bzw. dem Abbruch von Gebäuden oder deren Umnutzung ist der Artenschutz erneut zu prüfen. Hierzu hat eine Kontrolle von potenziellen Quartieren und Niststätten von planungsrelevanten Arten durch einen Biologen oder faunistischen Fachachter zu erfolgen. Bauzeitbedingte Vermeidung sowie Gehölzrodungen sind nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig. Sollten trotz dieser Überprüfung bei Abbrucharbeiten, Umbauten oder Umnutzungen vorhandener Gebäude und gegebenenfalls Baum- oder Gehölzfällungen Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z. B. Fledermause, Vögel) festgestellt werden, sind die Bau- bzw. Rodungsarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsverhältnisse in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Ortskarte übereinstimmt.  
Stand der Planunterlagen: (beim Zeichner erfragen)  
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt,  
Der Bürgermeister  
i.A.  
Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff  
Stadt Vermessungsdezernat

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 07.03.2019 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Aufstellung zum Bebauungsplan für den Bereich östlich der Hamalandstraße und südlich der niederländischen Grenze.

Bocholt,  
Der Bürgermeister  
i.A.  
Ulbrigg

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach örtlicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt,  
Der Bürgermeister  
i.A.  
Ulbrigg

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach örtlicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in der Zeit von \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt,  
Der Bürgermeister  
i.A.  
Ulbrigg

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

Bocholt,  
Thomas Kerckhoff  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ öffentlich 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 \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich.

Bocholt,  
Der Bürgermeister  
i.V.  
Dipl.-Ing. Zähler  
Stadtbaurat

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGB. I S. 3634 - BauGB)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGB. I S. 3788 - 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 (BGB. I S. 58 - PlanZV)

Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NW. S. 666 - GO NRW)

**Stadtbild:**

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

Sonstige Planzeichen

Verkehrsflächen

Grünflächen

**Stadtbild:**

Flurgrenze

Gemarkungsname

Flurbezeichnung

Flurstücksnummer

Hauptgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

**Stadt Bocholt**  
Bebauungsplan 3-1  
(Hamalandstraße)

Gemarkung: Hemden, Flur: 18

für den Bereich östlich der Hamalandstraße und südlich der niederländischen Grenze

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung

GfB Stadtplanung, CoSi | 14.12.2020 | Az. 0044-19-31