



Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

0,8 Geschosflächenzahl

II Vollgeschosse als Höchstmaß

25°-30° Dachneigung minimal - maximal

FH Firsthöhe, maximal

TH Traufhöhe, maximal

SD Dachform: Satteldach

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

7. Sonstige Planzeichen

Lärmpegelbegrenzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

8. Zeichen

Bemaßung in Metern

24,78 Bezugspunkt (Kanaldeckel des Schmutzwasserkanals) für Gebäudehöhe mit Höhenangabe in m über NHN (Normalhöhennull)

Darstellung des Bestandes:

Flurgrenze

Gemarkungsname

Bocholt

Flurbezeichnung

Flurstücksnummer

Hauptgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 4-1, 9. Änderungsplan

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

F1. Einzelhandelsausschluss (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB)
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

F2. Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 4 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F3. Begrünung Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Zur Gestaltung von Stellplatzanlagen im Bebauungsplanbereich wird eine Festsetzung aufgenommen, wonach Stellplatzanlagen durch Baumpflanzungen zu gliedern sind. Hiernach ist für jeden zweiten Stellplatz ein kleinkroniger, einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Dieser sollte einen Mindestumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe und einen Kronenansatz in mind. 1,80 m Höhe mit ausreichendem Wurzelraum (Baumscheibe von mind. 3,0 x 3,0 m) aufweisen.

F4. Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Sofern Gebäude mit Flachdächern errichtet werden (z.B. Garagen), so sind diese Flachdächer zu begrünen. Sie sind mit einem extensiven Gründach auszuführen. Die Dächer sind mit einer Vegetationstragschicht 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. Luftwärmepumpen, Solar Kollektoren) zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.

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.

F5. Bezugshöhepunkt (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Bezugshöhepunkt für die Bestimmung der festgesetzten Höhe in dem Baugebiet ist die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzte Höhe in m über NHN mit 24,78 m.

F6. Traufhöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) von 6,5 m, bei einem Gebäude mit einem Satteldach (SD), bezieht sich auf die Höhe des ermittelten Höhenbezugspunktes in der Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.
Eine höhere als die maximal zulässige Traufhöhe kann zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- oder Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes bei Dachaufbauten mit Zwerchgiebel entsteht. Ihre Länge wird auf höchstens 1/3 der Traufhöhe der betreffenden Gebäudesite, gemessen zwischen den Außenwänden des entsprechenden Gebäudes, begrenzt.

F7. Firsthöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH max.) von 10 m, bei einem Gebäude mit einem Satteldach, bezieht sich auf die Höhe des ermittelten Höhenbezugspunktes in der Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers bis zur höchsten Stelle des Firstes.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Abs. 1 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

F8. Dachgauben
Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 50% der Traufhöhe einer Dachseite einnehmen, gemessen am Fuß der Dachgaube. Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig. Untergeordnet können zudem Treppenhäuser und Aufzüge zu max. 1/3 der jeweiligen Fassadenbreite auf der Außenwand aufsetzen.

F9. Satteldach
Die Hauptbaukörper sind mit einem Satteldach auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Vorbauten, Gauben, Zwerchgiebel) dürfen auch mit einer abweichenden Dachform ausgeübt werden.

III. Lärmschutzfestsetzungen

F10. Fenster von Schlafräumen
Fenster von Schlafräumen sind nur dann auf der der L 606 bzw. des Gewerbegebietes zugewandten Gebäudesite zulässig, wenn sie mit einer Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, die ein Öffnen des Fensters zu Lüftungszwecken nicht erfordert.

F11. Gebäudehülle
Die von der L 606 einwirkenden Verkehrslärmgeräusche sowie die Geräusche des nördlich davon befindlichen Gewerbegebietes führen im Bereich des geplanten WA-Gebietes zu Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die Bemessung des hochbaulichen Schallschutzes (zum Schutz vor Außenlärm) hat im Bereich der Orientierungswertüberschreitungen 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 Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen. Der jeweils zu berücksichtigende Lärmpegelbereich ist in der Bebauungsplanarstellung gekennzeichnet.
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.

Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar und kann beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, käuflich erworben werden.

IV. Hinweise

H1. Kampfmittel
Vor Aufnahme sämtlicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben werden.

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 - 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

H3. Altlasten
Altlasten sind nicht bekannt. Sollten dennoch bzw. darüber hinaus kontaminierte Bereich 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 und Stadtgrün zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

H4. Artenschutzhinweis (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Vor der Fällung von Gehölzen bzw. vor dem Abbruch von Gebäuden oder deren Umnutzung ist der Artenschutz erneut zu prüfen. Hierzu hat eine Kontrolle von potentiellen Quartieren bzw. Niststätten von planungsrelevanten Arten durch einen Biologen zu erfolgen. Sofern bei den Abbruch- und gegebenenfalls Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden sollten, sind die Abbruch- bzw. Fällarbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H5. Brutvogelschutz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
Aus Gründen des Brutvogelschutzes sind Rodungstätigkeiten gemäß § 39 Abs.5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

H6. Entschädigungsansprüche für Lärmschutz
Entschädigungsansprüche gegenüber dem Straßenbausträger der L 606 bestehen nicht, da die Straße zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens bereits vorhanden war.

H7. Städtebaulicher Vertrag
Für den Änderungsbereich wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

V. Landschaftspflegerische und grünordnerische Planungsempfehlungen

E1. Versickerungsfähige Oberflächenbefestigungen
Zur Minderung der Auswirkungen der Bodenversiegelung auf den Boden- und Wasserhaushalt und auf die kleinklimatischen Verhältnisse sollen Zufahrten und Stellplätze aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen hergestellt werden, wie z.B. wassergebundene Decke, breitflügige Pflaster, Okopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine.

E2. Verwendung standortgerechter und einheimischer Laubgehölze
Bei der Bepflanzung der Grün- und Freiflächen sollen vorrangig standortgerechte und einheimische Laubgehölze verwendet werden.

E3. Fassadenbegrünung
Fassaden sollen soweit als möglich unter Berücksichtigung der erforderlichen Belüftung und Belichtung der baulichen Anlagen begrünt werden (Rankpflanzen). Als Empfehlung zur Verbesserung der Lufthygiene, der Regulierung des Mikro- und Makroklimas sowie als erweitertes Angebot für Flora und Fauna sollten mindestens 25 % der Fassadenfläche des Gebäudes begrünt werden.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.02.2019
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt,
Der Bürgermeister
i.A.

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Stadt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) 30.09.2020 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der zur Änderung des Bebauungsplans 4-1, für das Gebiet südlich der Dinxperloerstraße, östlich der Straße Hoves Esch, nördlich des Flurstücks 354 in Flur 3, Gemarkung Holtwick und westlich des Flurstücks 442 in Flur 3, Gemarkung Holtwick im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung.

Bocholt,
Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach örtüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt,
Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach örtüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ 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,
Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am _____ die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt,
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

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

Bocholt,
Der Bürgermeister
i.V.

Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBI. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBI. 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)
- Planzeicherverordnung vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBI. 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 4-1
9. Änderungsplan
Hoves Esch

Gemarkung: Holtwick, Flur: 3

für das Gebiet südlich der Dinxperloerstraße, östlich der Straße Hoves Esch, nördlich des Flurstücks 354 in Flur 3, Gemarkung Holtwick und westlich des Flurstücks 442 in Flur 3, Gemarkung Holtwick

Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung

GB Stadtplanung, Sg/SI | 14.12.2020 | Az. 5173-20-31