

## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 2 - 4, 3. 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 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.

#### **F3 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO) als Maß der baulichen Nutzung)**

Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bezieht sich auf die Höhe des Schnittpunktes der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bezieht sich auf die höchste Stelle des Firstes.

#### **F4 Sichtfelder**

Die Sichtfelder sind von jeglicher Bebauung freizuhalten. Einfriedungen im Bereich der festgesetzten Sichtfelder dürfen eine Höhe von 1,0 m, gemessen ab dem in der öffentlichen Verkehrsfläche Överhook festgesetzten Höhenbezugspunkt, nicht überschreiten. Die Höhe von Pflanzenbewuchs ist ebenfalls auf dieses Maß zu begrenzen.

#### **F5 Dachbegrünung / Retentions Gründächer (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Dachflächen von Nebenanlagen mit einem Flachdach sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszuführen und als Retentionsdächer zur Rückhaltung von Niederschlagswasser auszubilden. Die Dächer sind mit einer Vegetationstragschicht von mindestens 8 cm zu bedecken, mit einer standortgerechten Vegetation zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

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.

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

#### **F6 Dachneigung**

Die Hauptbaukörper sind mit der festgesetzten Dachneigung auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen dürfen auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden.

Abweichend von der festgesetzten Dachneigung dürfen Garagen, Carports und hochbauliche Nebenanlagen auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

## **F7 Abstände Garagen**

Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Sollte die Garage mit einer Längsseite zu einer Straßenbegrenzungslinie orientiert werden, ist zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garagenwand ein mindestens 1,0 m breiter Pflanzstreifen vorzusehen, welcher mit standortgerechten Gewächsen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

## **III. Hinweise:**

### **H1 Kampfmittel**

Vor Aufnahme sämtlicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen 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 sollten 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, 17 und 18 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 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 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 Benutzungszwang 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 Trauf- bzw. Firsthöhe in Metern 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 Traufhöhe von 31,0 m ü. NHN entspricht in der Örtlichkeit einer relativen und damit wahrnehmbaren Höhe von bis zu 4,76 m. Die festgesetzte maximale Firsthöhe von 34,3 m ü. NHN entspricht einer relativen Höhe von bis zu 8,06 m. Für die Verdeutlichung der Angaben der relativen Höhen wird der Kanaldeckel 42424110 mit 26,24 m ü. NHN absoluter Höhe als Orientierungspunkt herangezogen und in der Planzeichnung kenntlich gemacht.