

## **Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan Suderwick 11-2 der Stadt Bocholt**

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

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

#### **F1. Ausschluss von Schank- und Speisewirtschaften (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**

Die gem. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Schank- und Speisewirtschaften sind im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig.

#### **F2. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben**

Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

#### **F3. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB),**

Im gekennzeichneten Bereich des allgemeinen Wohngebietes sind max. zwei Wohnungen in einem Wohngebäude zulässig.

#### **F4. Firsthöhe FH (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Als max. **Firsthöhe FH** wird der höchste Punkt der Dachhaut bzw. die oberste Außenwandbegrenzung (z. B. Attika) definiert.

Als **Bezugspunkt** für die Höhe baulicher Anlagen wird im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 18 Abs. 1 BauNVO die Höhe von 18,65 m üNN festgesetzt.

#### **F5. Drempelhöhe DH (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Die max. zulässige **Drempelhöhe DH** bezieht sich auf Oberkante Rohdecke Fußboden Dachgeschoss bis Unterkante Fußpfette. Bei untergeordneten Bauteilen bzw. differenzierten Grundrissen darf die Drempelhöhe auf max. 1/3 der Trauflänge abweichen.

#### **F6. Geschossigkeit**

*(siehe gekennzeichneten Bereich)*

Das zweite Vollgeschoss ist im gekennzeichneten Bereich nur als Geschoss mit geneigten Dachflächen zulässig.

#### **F7. Schallschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB) (Bauzeile östlich Brunsmannstraße)**

Zur Brunsmannstraße ist eine geschlossene Bebauung vorzusehen. Eine Bebauung in zweiter Reihe zur Brunsmannstraße kann erst nach vollständiger Errichtung der Schallschutzbebauung entlang der Brunsmannstraße erfolgen.

Fenster von schutzbedürftigen Räumen (Schlaf- und Wohnräume, Wohn-Essdielen und Kinderzimmer, ohne gewerbliche Räume wie Büros, Praxen etc.) nach der DIN 4109 in der zurzeit gültigen Fassung, sind schallabgewandt nach Osten auszurichten. Ausnahmsweise können Fenster v. g. Räume auf der Nord- bzw. Südseite angeordnet werden, wenn die Fenster im Schallschatten der Bebauung liegen bzw. gutachterlich nachgewiesen wird, dass die Immissionswerte vor diesen Fenstern entsprechend der 18. BImSchV (Sportanlagenlärm-schutzverordnung) eingehalten werden.

### **F8. Flachdachbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

*(siehe gekennzeichneten Bereich)*

Flachdächer von Hauptgebäuden (oberhalb der obersten Geschossebene) sowie Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit mindestens 8 cm Bodensubstrat zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu unterhalten. Untergeordnet können Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie über der Dachbegrünung ist zulässig, sofern sie der Funktion der Dachbegrünung nicht zuwiderläuft.

*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.*

### **F9. Regenwasserversickerung** (§ 44 Abs. 2 LWG i. V. mit § 9 Abs.4 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist über Versickerungsmulden mit einer Mindestsohlenhöhe von 18,2 m üNNH zur Versickerung zu bringen. Die Anforderungen des Merkblattes ATV-DVWK-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ sind zu beachten. Die Regenentwässerung der vorhandenen Gebäude der Straße Kerkpatt und der Wiggerstraße kann auch weiterhin dem Regenwasserkanal der jeweiligen Straße zugeleitet werden.

### **F10. Zuordnung der Ausgleichsmaßnahmen**

Die Eingriffsflächen werden gem. Abbildung 9 des Umweltberichtes verortet. Die Eingriffsflächen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den Kompensationsmaßnahmen im städtischen Ausgleichspool am Hof Bollwerk in Bocholt-Hemden (Kreuzkapellenweg 15 in der Gemarkung Hemden, Flur 18, Flurstück 77) anteilig im Wert von 3.021 Ökopunkten zugeordnet. Die in diesem Ausgleichspool durch die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen erzielte Gesamtaufwertung beträgt 374.912 Ökopunkte.

### **F11. Garagen und andere Nebenanlagen** (§§ 12 Abs. 6 u. 14 i. V. mit § 23 Abs. 5 BauN-VO)

Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind im Bereich ab Straßenbegrenzungslinie in einer Tiefe von 3,0 m unzulässig. Vor Garageneinfahrten muss der Stauraum mind. 5,0 m betragen. Bei Eckgrundstücken ist ausnahmsweise eine Unterschreitung möglich.

## **II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der zurzeit gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421) i.V. mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)**

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

### **F12. Dachgauben**

Dachgauben sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 50 % der Trauflänge einnehmen, gemessen am Fuß der Dachgaube. Dachgauben bzw. Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

### **F13. Doppelhäuser**

Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften ist eine einheitliche Firstrichtung sowie Sockel-, Trauf- und Firsthöhe einzuhalten. Für Fassaden und Dach (einschließlich Gauben und Dacheinschnitte) sind einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden. Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

### **F14. Einfriedungen**

Als Einfriedungen zur Straße sind nur Zaunanlagen bis zu einer Höhe von max. 1,20 m bzw. standortgerechte Hecken zulässig. Der Sockelbereich kann ausnahmsweise bis 50 cm massiv ausgebildet werden. Die Sportanlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen.

## **III. Hinweise**

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

### **H1. Bodeneinbau**

Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten ist mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

### **H2. Kampfmittel**

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittlräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen. Auf den Flurstücken 961, 968, Teilflächen aus 977, 1044 und 1045 südlich des Kerkpatts ist eine Absuche zwingend erforderlich. Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist auf den vorgenannten Flurstücken sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittlräumdienst abgesucht und über die Stadt Bocholt, Fachbereich öffentliche Ordnung freigegeben werden.

### **H3. Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)**

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.

### **H4. 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).

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 des betreffenden Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können. Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

#### **H5. 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.