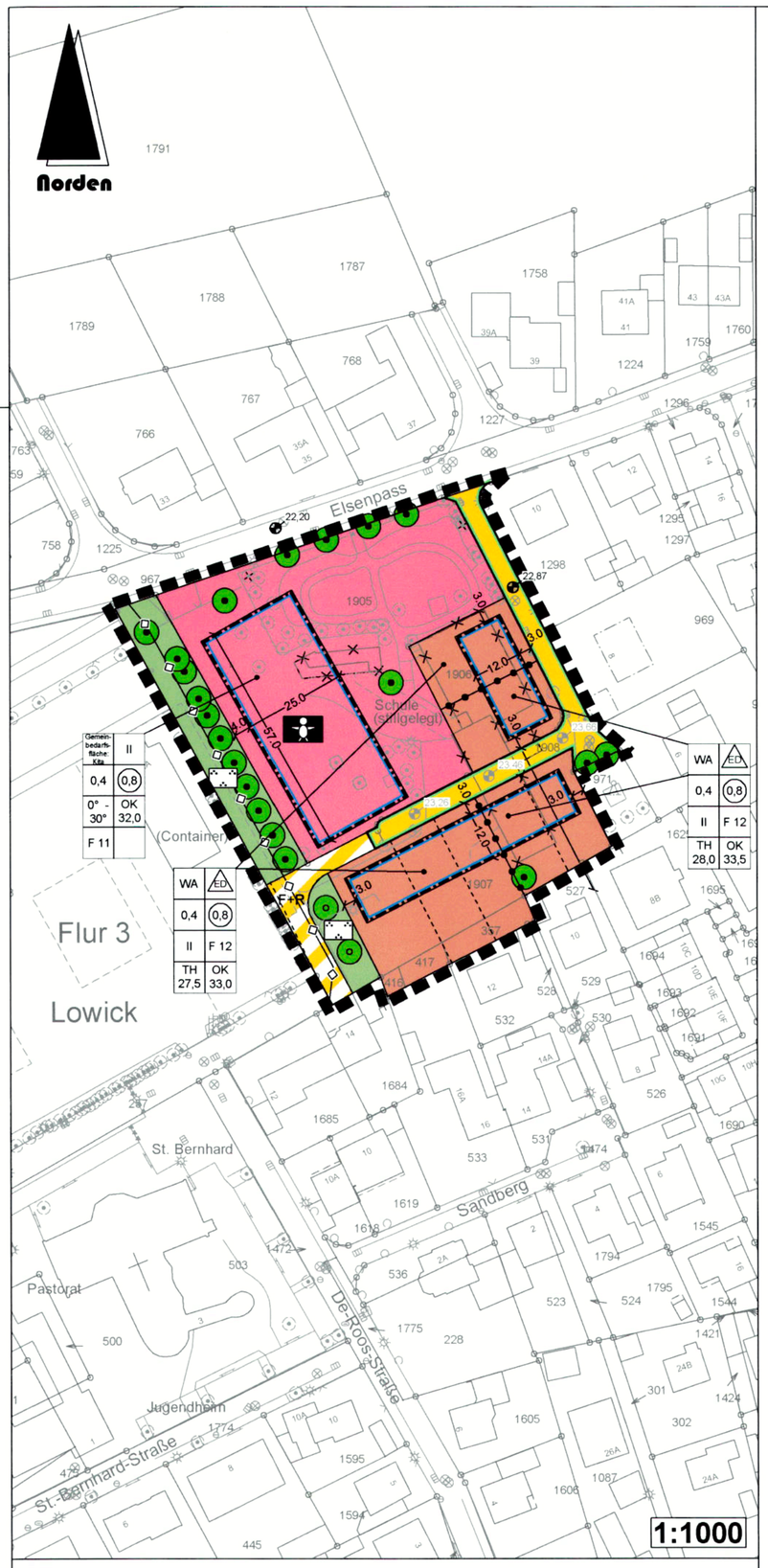


Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Geschossflächenzahl

0,4 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

TH 27,5 — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern

OK 33,0 — Oberkante als Höchstmaß in Metern

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

4. 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 - Kindergarten/ Kindertagesstätte

5. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Fuß- und Radweg

6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen unterirdisch

7. Öffentliche Grünflächen

Parkanlage

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

Bäume zum Anpflanzen

Bäume zum Erhalt

9. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

10. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Vorgeschlagene Flurstücksgrenze und Wegeverbindungen

abzubrechendes Gebäude

22,87 — vorhandene Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

23,46 — Geplante Höhe in Meter über Normalhöhennull (NHN)

11. Örtliche Bauvorschriften

0° bis 30° — Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß

12. Zeichen

12.0 — Bemaßung in Metern

Darstellung des Bestandes:

Bocholt — Gemarkungsname

Flur 46 — Flurbezeichnung

179 — Flurstücksnummer

38 — Hauptgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan 7-N2, 17. Änderung

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

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

F 1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F 2 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.

F 3 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei einem Gebäude mit einem Satteldach bezieht sich auf die Höhe des Schnittpunkts 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 entsteht. Ihre Länge wird auf höchstens 1/3 der Traufl ä nge der betreffenden Gebäudeseite, gemessen zwischen den Außenwänden des entsprechenden Gebäudes, begrenzt.
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 4 Wintergärten und Terrassenüberdachungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze als untergeordnete transparente, die natürliche Belichtung nicht einschränkende oder verhindernde bauliche Anlage (außer Gebäudeabschlusswände und Tragkonstruktionen) um maximal 3,5 m und mit einer Traufhöhe von maximal 3,0 m über OK Fertigfußboden EG und einer Dachneigung von maximal 15° überschreiten. Es sind nur Pultdächer zulässig. Der First der Pultdächer ist an der gartenseitigen Hauswand anzuordnen.

F 5 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen ist auf zwei je Gebäude / je Doppelhaushälfte beschränkt.

F 6 Stellplatzbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die privaten 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 7 Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die öffentliche Grünfläche ist durch Baumanpflanzungen zu ergänzen. Hierzu sind zwei Linden zu pflanzen (Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm). Bei Abgängen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen

F 8 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 9 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die zum Erhalt festgesetzten 20 Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

F 10 Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs.1 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind im allgemeinen Wohngebiet nur in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in deren seitlichen Verlängerung zur Nachbargrenze zulässig. Vor einer Garage muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m eingehalten werden

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

F 11 Letztes Vollgeschoss als Gebäudeabschluss
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Bei einem Gebäude mit einem Flachdach ist oberhalb des letzten festgesetzten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss zulässig. Außenwohnbereich oberhalb der obersten Geschossebene sind nicht zulässig.

F 12 Dachform und Dachneigung
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Das zweite Obergeschoss ist mit geneigten Dachflächen mit einer Dachneigung von 40° bis 45° in Form eines Satteldachs zulässig. Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Vorbauten, Gauben, Zwerchgiebel) dürfen auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden.

F 13 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge, für Gauben gemessen am Fuß der Gaube, nicht mehr als die Hälfte (50%) der betreffenden darunter befindlichen Gebäudeseite, bezogen auf die Außenwände des entsprechenden Gebäudes, beträgt und wenn sie nicht in das obere Drittel der Dachfläche reichen.
Dachgauben und Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

F 14 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 der Art, Form und Farbton zu verwenden. Solaranlagen sind von dieser Regelung ausgenommen.

F 15 Einfriedungen
Als Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind nur standortgerechte Hecken wie zum Beispiel Eiben- (Taxus baccata), Weißdorn- (Crataegus monogyna), Liguster- (Ligustrum vulgare), Hainbuchen- (Carpinus betulus) oder Rotbuchenhecken (Fagus sylvatica) und/oder bis maximal 1,20 m hohe Zaunanlagen zulässig.

III. Hinweise

H 1 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Bocholt-Liedern. Die Wasserschutzgebietsverordnung Liedern vom 18.12.2019 ist zu beachten. Das Abteufen von Bohrungen für Erdwärmesonden ist nicht zulässig. Das Errichten von baulichen Anlagen im Vorhabengebiet ist gemäß Ziffer 8.1 der Wasserschutzgebietsverordnung genehmigungspflichtig. Die Genehmigung nach Wasserschutzgebietsverordnung ist bei der Unteren Wasserbehörde (UWB) des Kreises Borken zu beantragen.

H 2 Schutz von Brutvögeln
Aus Gründen des allgemeinen Brutvogelschutzes sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rodungstätigkeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September unzulässig.

H 3 Allgemeiner 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 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 Versorgungsleitungen
Bei sämtlichen Bodeneingriffen im öffentlichen Straßenraum ist auf die bestehenden Leitungen besonders zu achten. Nötigenfalls sind die Maßnahmen mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen.

H 6 Müllentsorgung der Stichstraßen
Im Geltungsbereich der Bebauungsplanaufstellung befinden sich Wohngebäude an privaten Stichstraßen. Diese Erschließungsflächen werden aufgrund fehlender Wendemöglichkeiten durch die Entsorgungsfahrzeuge nicht befahren. Um die Entsorgung der Müll- und Wertstoffbehälter sicherstellen zu können, sind diese von den Anwohnern an den Abfuhrtagen an die nächste von den Entsorgungsfahrzeugen befahrbare öffentliche Erschließungsstraße zu stellen.

H 7 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 8 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: 01.06.2023
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 30.04.2024

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 22.03.2022 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 17. Änderung des Bebauungsplans 7-N2 im Bereich des Elsenpasses 2 und 4 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch mit Berichtigung des Flächennutzungsplans.

Bocholt, 30.04.2024

Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.01.2023 in der Zeit vom 20.01.2023 bis einschließlich 22.02.2023 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 30.04.2024

Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.01.2024 in der Zeit vom 11.01.2024 bis einschließlich 13.02.2024 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht worden und hat zusätzlich öffentlich ausgelegen. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 30.04.2024

Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan wurde nach der Veröffentlichung im Internet und zusätzlich der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt. Nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 21.03.2024 bis zum 08.04.2024 erneut eingeholt. Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten Teilen (Wegnahme der Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sowie Aufnahme des Hinweises Allgemeiner Artenschutz) abgegeben werden.

Bocholt, 30.04.2024

Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 15.05.2024 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 16.05.2024

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 27.05.2024 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 27.05.2024 rechtsverbindlich.

Bocholt, 28.05.2024

Der Bürgermeister
In Vertretung
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

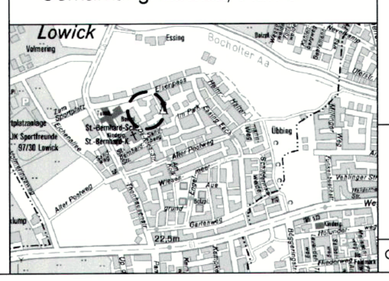
Rechtsgrundlagen:

- 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 7-N2
17. Änderungsplan
(Elsenpass 2 und 4)

Gemarkung: Lowick, Flur: 3



im Bereich des Elsenpasses 2 und 4 als Bebauungsplan der Innenentwicklung

GB Stadtplanung, Co/Sp	08.04.2024	Az. 5014-2022