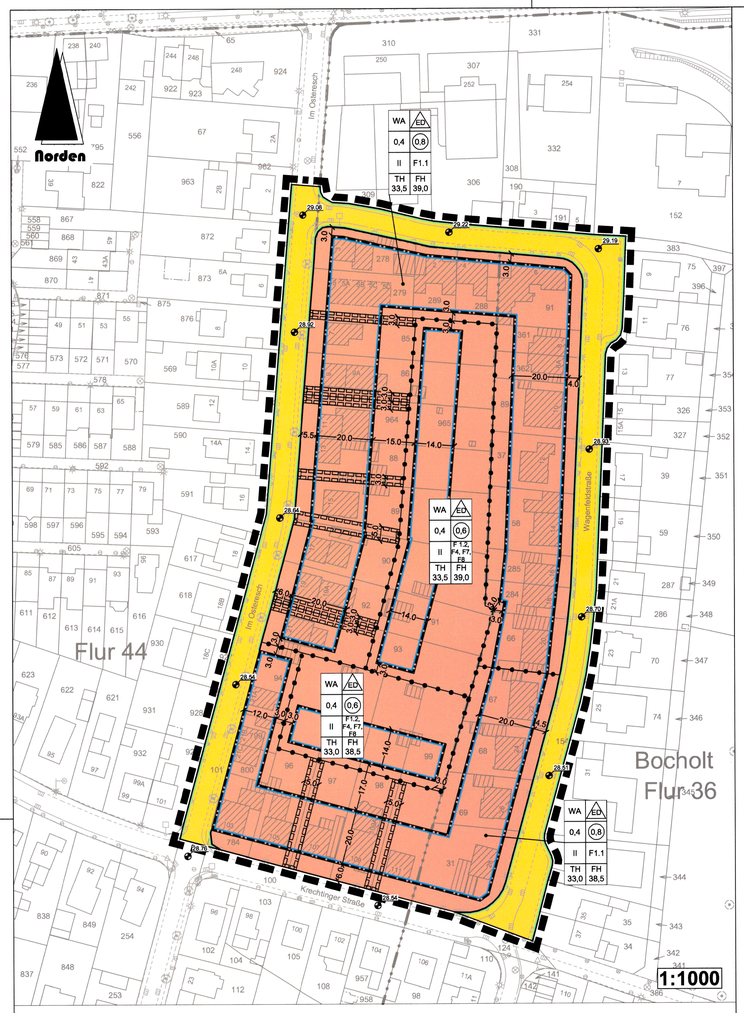


Zeichenerklärung

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 33,0 — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- FH 39,0 — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Zeichen

- 10,3 — Bemaßung in Metern

6. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 28,70 — vorhandene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Darstellung des Bestandes:

- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Bocholt — Gemarkungsname
- Flur 46 — Flurbezeichnung
- 179 — Flurstücksnummer
- 38 — Hauptgebäude mit Hausnummer
- Nebengebäude
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan SO 42

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(Wenn nichts Anderes ausgesagt wird, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

F 1.1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
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.

F 1.2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Ferienwohnungen im Sinne von § 4 Abs. 3 i.V.m. § 13 a BauNVO, 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 Traufläge der betreffenden Gebäudeseite, gemessen zwischen den Außenwänden des entsprechenden Gebäudes, begrenzt.
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei einem Gebäude mit einem Satteldach bezieht sich auf die höchste Stelle des Firstes.

F 4 Wintergärten und Terrassenüberdachungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 BauNVO)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
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 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Straßenraum und den straßenseitigen Baugrenzen bzw. deren seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze unzulässig.
Abweichend können bei Eckgrundstücken bauordnungsrechtlich erforderliche Garagen und Carports, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, an einer Grundstücksseite zugelassen werden.
Vor einer Garage muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

F 6 Nebenanlagen und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 14 Abs.1 BauNVO)
Nebenanlagen und Einrichtungen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Straßenraum und den straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) unzulässig. Ausgenommen von der Regelung sind:
1. Anlagen und zugehörige Einhausungen ohne gebäudegleiche Wirkung
   - für Mülltonnen,
   - Fahrräder,
   - zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus erneuerbaren Energien sowie
   - baulicher Sichtschutz bis zu einer Länge von 20 % der betreffenden Grundstücksseite, sofern
     - diese vom Straßenraum einen Mindestabstand von 1m einhalten,
     - straßenseitig durch standortgerechte heimische Laubgehölze begrünt werden.
2. Einfriedungen gemäß Gestaltungsvorschrift F 17.

F 7 Grundstückgrößen (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB wird die Mindestgröße für die bezeichneten Grundstücke auf mindestens 400 m² festgelegt.

F 8 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Für die gekennzeichneten Bereiche wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf eine je Gebäude / je Doppelhaushälfte beschränkt.

F 9 Stellplatzbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Neuangelegte private 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 10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten jeweils für die Anlieger (Flur 44, Flurstücke 85, 86, 88 bis 93, 96 bis 99, 964, 965), die Ver- und Entsorgungsunternehmen sowie den Rettungsdienst. Notwendige Baulasten sind in das Baulastenverzeichnis der Stadt Bocholt einzutragen.

F 11 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung von Garagen, Carports und hochbaulichen 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 12 Ausgleich für den Verlust eines Bluthänfling-Nistplatzes (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
Auf der östlich gelegenen Grünfläche (Gemarkung Bocholt, Flur 36, Flurstücke 337 und 384) sind mindestens 12 Gehölze (Holunder, Schlehe, Weißdorn) zu pflanzen.

F 13 Ausgleich für den Verlust von Nahrungshabitaten (Bluthänfling und Girlitz) (§ 9 Abs. 1 a BauGB)
Auf der östlich gelegenen Grünfläche (Gemarkung Bocholt, Flur 36, Flurstücke 337 und 384) ist eine samenreiche Krautschicht auf einer Fläche von 1.100 m² zu entwickeln.

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

F 14 Dachform und Dachneigung
Die Hauptbaukörper sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 50° auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Vorbauten, Gauben, Zwerchgiebel) dürfen auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden.

F 15 Dachgauben und Zwerchgiebel
Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 50 % der Traufläge einnehmen, bei Dachgauben gemessen am Fuß der Dachgaube bzw. bei Zwerchgiebel auf Traufhöhe. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene bzw. max. zweiten Geschossebene zulässig.

F 16 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 17 Einfriedungen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Straßenraum und den straßenseitigen Baugrenzen (bzw. deren seitlichen Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind Einfriedungen mit einer Höhe bis zu 1,20 m zulässig. Hecken aus standortgerechten heimischen Laubgehölzen sind auch darüber hinaus zulässig.

III. Hinweise
(Wenn nichts Anderes ausgesagt wird, gelten die Hinweise für das gesamte Plangebiet)

H 1 Ordnungswidrigkeit
Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer der zuvor genannten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Auf § 86 Abs. 1 Nr. 22 BauO NRW 2018 (in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung) wird verwiesen. Eine Ordnungswidrigkeit kann gem. § 86 Abs. 3 BauO NRW 2018 mit einer Geldbuße bis zu fünfhunderttausend Euro geahndet werden.

H 2 Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen
Aus Gründen des allgemeinen Brutvogelschutzes sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rodungstätigkeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September unzulässig.
Vor der Inanspruchnahme von Bäumen mit Baumhöhlen, müssen diese auf Fledermausbesatz kontrolliert werden. Die Kontrolle erfolgt mittels endoskopischer Kontrolle und muss von einer fachkundigen Person durchgeführt werden. Bei Nachweis von Fledermausbesatz, wird der Baum erst nach dem Ausfliegen der Tiere zur Fällung freigegeben. Das gleiche Vorgehen gilt für den Abriss oder Sanierungsarbeiten an den Außenfassaden der Bestandgebäude. Sofern sich dort für Fledermäuse geeignete Spalten oder Nischen befinden, die durch das Vorhaben beansprucht werden könnten, sind diese durch eine fachkundige Person auf Fledermausbesatz zu kontrollieren. Bei Besatz, kann eine Sanierung oder ein Abriss erst erfolgen, wenn die Tiere den Gefahrenbereich verlassen haben. Es obliegt der fachkundigen Person ggf. Ausgleichsmaßnahmen für den Verlust von Quartieren anzuordnen. Dies muss im Einzelfall begründet werden.

H 3 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 Beginn der Baumaßnahme (Durchführung des Eingriffs)
Voraussichtlich wird die neu angelegte Ausgleichsfläche eine Anwuchs- und Entwicklungszeit von mindestens einer Vegetationsperiode / einem Jahr benötigen um die erforderlichen Funktionen zu übernehmen. Erst im Anschluss kann mit den Baumaßnahmen im Bereich der zweiten Baureihe an der Krechtinger Straße/ im Osteresch gemäß § 15 BNatSchG begonnen werden.

H 5 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).

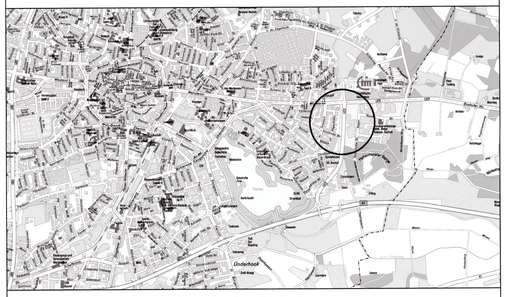
H 6 Schottergärten
Gemäß § 8 Abs. 1 Satz 1 BauO NRW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke als Grünflächen
1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
Schotterungen zur Gestaltung von Grünflächen sowie Kunstrasen stellen keine andere zulässige Verwendung nach Satz 1 dar. Ist eine Begrünung oder Bepflanzung der nicht überbauten Flächen dieser Grundstücke nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich, so sollen die baulichen Anlagen begrünt werden, soweit ihre Beschaffenheit, Konstruktion und Gestaltung es zulassen und die Maßnahme wirtschaftlich zumutbar ist.

H 7 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen ist vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die schadlose Versickerung ist durch ein Gutachten nachzuweisen. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 WHG bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken einzuholen.

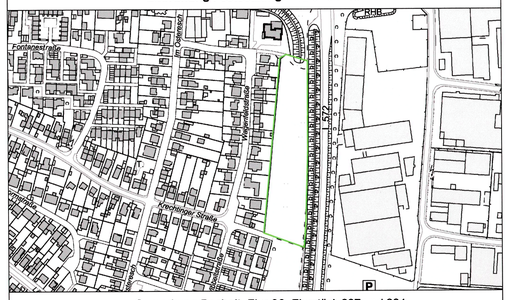
H 8 Bodendenkmäler
Das Plangebiet tangiert im vollen Umfang eine Fläche von archäologischem Belang. Daher ist es zwingend erforderlich, archäologische Untersuchungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen im Bereich der neu geschaffenen hinteren überbaubaren Fläche einzuplanen. Deren Art und Umfang richtet sich dabei nach Kriterien der zukünftigen Detailplanungen und sollten mit ausreichend zeitlichem Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen mit dem LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), besprochen werden.

H 9 Kampfmittel
Für die Flurstücke 31, 58, 66 bis 69, 91, 154, 284, 285 und 361 auf Flur 36 sowie für die Flurstücke 90 bis 94, 96 bis 99, 101 und 288 auf Flur 44 der Gemarkung Bocholt ist vor Aufnahme sämtlicher Baumaßnahmen 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.

Lage der Ausgleichsfläche im Stadtgebiet



Lage der Ausgleichsfläche Zuordnung Festsetzung F 12 und F 13



Gemarkung Bocholt, Flur 36, Flurstück 337 und 384

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.11.2024
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 02.07.2025

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 08.02.2022 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplans SO 42 als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB im Bereich der Grundstücke der Wagenfeldstraße mit den geraden Hausnummern 2 bis 28, der Krechtinger Straße mit den ungeraden Hausnummern 103 bis 111 sowie der Straße im Osteresch mit den ungeraden Hausnummern 3 bis 21 C.

Bocholt, 02.07.2025

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.02.2022 in der Zeit vom 25.02.2022 bis einschließlich 01.04.2022 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 02.07.2025

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.12.2022 in der Zeit vom 02.01.2023 bis einschließlich 02.02.2023 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, 02.07.2025

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde nach der Veröffentlichung im Internet und zusätzlich der öffentlichen Auslegung geändert und ergänzt. Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen ist nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.02.2025 in der Zeit vom 14.02.2025 bis einschließlich 18.03.2025 gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB erneut im Internet veröffentlicht worden und hat zusätzlich erneut öffentlich ausgelegen. Parallel fand die erneute Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4a Abs. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB statt.
Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden.

Bocholt, 02.07.2025

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 10.07.2025 die Aufstellung 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, 11.07.2025

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 28.07.2025 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 28.07.2025 rechtsverbindlich.

Bocholt, 28.07.2025

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

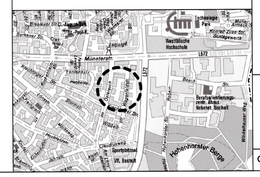
- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das 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 SO 42

(Krechtinger Straße/ Im Osteresch)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 36, 44



im Bereich der Wagenfeldstraße mit den geraden Hausnummern 2 bis 28, der Krechtinger Straße mit den ungeraden Hausnummern 103 bis 111 sowie Im Osteresch mit den ungeraden Hausnummern 3 bis 21 C

GB Stadtplanung, co	08.05.2025	Az. 05280-21