

Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung
   - WA — Allgemeine Wohngebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - (1,3) — Geschossflächenzahl
   - 0,4 — Grundflächenzahl
   - III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - OK 46,0 — Oberkante als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
5. Grünflächen
   - Spielplatz (öffentlich)
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
   - Bäume zum Erhalt
7. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen
   - 32.10 — vorhandene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)
9. örtliche Bauvorschriften
   - FD — Flachdach
10. Zeichen
    - 10.3 — Bemaßung in Metern
    - Baumkrone

Darstellung des Bestandes:

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

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan NO 6, 3. Änderungsplan

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

F 1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet (§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
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 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 Oberkante (OK) bei einem Gebäude mit einem Flachdach bezieht sich 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 überschreiten, wenn sie um das Maß ihrer Höhe von der äußeren Dachkante zurückspringen.

F 4 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO))
Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen, die lediglich das Grundstück unterbauen, darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden, wenn sichergestellt ist, dass auf den Tiefgaragen zu 35 % eine Begrünung und Bepflanzung erfolgt. Die Zufahrt zur Tiefgarage wird hierbei zur Tiefgagenfläche gerechnet. Für andere Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO in Verb. mit Satz 3 darf die festgesetzte Grundflächenzahl lediglich bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,6 überschritten werden. Dabei dürfen die Flächen dieser Anlagen, die aus wasserdurchlässigen Materialien erstellt werden, zu 50 % reduziert werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.

F 5 Balkone (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)
Balkone dürfen die Baugrenze um maximal 2,0 m überschreiten.

F 6 Stellplatzbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Neuerrichtete private Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder gleichwertigem).

F 7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gelten für die Ver- und Entsorgungsträger sowie Rettungsdienste. Für die Allgemeinheit wird ein Geh- und Fahrrecht für den Radverkehr festgesetzt. Notwendige Baulasten sind ins Baulastenverzeichnis der Stadt Bocholt einzutragen.

F 8 Tiefgaragenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen und Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze, Spielflächen, technische Aufbauten, Terrassen).

F 9 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flachdächer 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 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 10 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische und standortgerechte Gehölze zu ersetzen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018)
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

F 11 Dachneigung
Das Obergeschoss ist mit einer Dachneigung von 0° bis 10° auszuführen. Garagen, Carports und hochbauliche Nebenanlagen sind ebenso mit einem Flachdach auszuführen. Außenwohnbereiche oberhalb der obersten Geschossebene sind nicht zulässig.

III. Hinweise
(wenn nichts anderes ausgesagt, ist, 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 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 3 Artenschutz (Stufenweiser Rück- und Neubau)
Zur Erfüllung des Artenschutzes ist ein stufenweiser Rück- und Neubau in vier Bauabschnitten mit ökologischer Baubegleitung und begleitenden Fledermaus-Quartiererfassungen, sowie die Anbringung von Quartier- und Brutplatzersatz umzusetzen. Der Rück- und Neubau soll in vier Bauabschnitten erfolgen. Nähere Bestimmungen zur stufenweisen Umsetzung und der Maßnahmenabfolge sind dem Vermeidungsmaßnahmenkonzept der Artenschutzprüfung (Dr. Steverding, November 2024) zu entnehmen.

H 4 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.

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 Müllentsorgung
Die Müllentsorgung wird vom Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) durchgeführt. Sämtliche Abfälle zur Beseitigung unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang nach § 4, Absatz 1 und 2 der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Bocholt und sind somit dem ESB zu überlassen.

H 8 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 9 Löschwasserversorgung
Die Löschwasserversorgung sowie mögliche zusätzliche Rettungswege und Aufstellflächen für die Feuerwehr sind mit dem Fachbereich Feuerwehr der Stadt Bocholt abzustimmen.

H 10 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 DSchG NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

H 11 Städtebaulicher Vertrag
Für den Änderungsbereich wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.12.2022
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 02.05.2025
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 14.02.2023 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplanes NO 6 im Bereich nördlich Unter den Eichen, östlich des Burloer Wegs, südlich und westlich der Buchenallee im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Bocholt, 02.05.2025
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 11.03.2024 in der Zeit vom 18.03.2024 bis einschließlich 22.04.2024 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 02.05.2025
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.02.2025 in der Zeit vom 25.02.2025 bis einschließlich 28.03.2025 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, 02.05.2025
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) 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 08.09.2025 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab dem 08.09.2025 rechtsverbindlich.

Bocholt, 03.09.2025
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 NO 6
3. Änderungsplan
(Unter den Eichen)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 19



für das Gebiet nördlich Unter den Eichen, östlich des Burloer Wegs, südlich und westlich der Buchenallee

GB Stadtplanung, Ov/Na	Juli 2025	Az. 5175-22-31