

Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- (0,8) — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- (II) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- TH 29,4 — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- FH 33,4 — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. örtliche Bauvorschriften

- SD — Satteldach

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
- G — Mit Gehrechten zu belastende Flächen

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 22,83 — vorhandene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Darstellung des Bestandes:

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

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan 7-N1, 7. Änderungsplan

(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 von ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F 2 Ausschluss von zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten) und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten) sind gemäß §1 Abs. 5 und Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
Unter dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten sind insbesondere Spielhallen, Discotheken und Wettbüros, Freizeitcenter, Escape-Rooms, LaserTags und Paintball zu subsummieren. Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) sind ebenfalls nicht zulässig.

F 3 Einzelhandelsausschluss im allgemeinen Wohngebiet
(§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
Die Errichtung von Einzelhandelsbetrieben ist im allgemeinen Wohngebiet nach § 4 BauNVO unzulässig.

F 4 Steuerung des Einzelhandels im Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Bocholt nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe im festgesetzten Mischgebiet (MI) mit weder nahversorgungs- noch zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß der „Bocholter Liste" nach §1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.
2. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Bocholt nach §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortiment gemäß der „Bocholter Liste" nach §1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.
3. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Bocholt nach §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortiment gemäß der „Bocholter Liste" mit einer Verkaufsfläche von maximal 250m² („Bocholter Laden") nach §1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.
4. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind bei Einzelhandelsbetrieben nach 1.) - 3.) nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment allgemein zulässig. Die Fläche darf maximal 10% der Verkaufsfläche betragen.

"Bocholter Liste"

nahversorgungsrelevant	WZ 2008*
Nahrungs- und Genussmittel	47.2
Getränke	47.25
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	aus 47.75
Pharmazeutika, Reformwaren	47.73
Schnittblumen	aus 47.76.1
Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1

zentrenrelevant	WZ 2008*
Bekleidung, Wäsche	47.71
Lederwaren, Schuhe	aus 47.72
Haushaltswaren	aus 47.59.9
Glas, Porzellan, Keramik	47.59.2
Geschenkartikel	aus 47.78.3
Spielwaren	47.65
Optik, Augenoptik, Hörgeräte	47.78.1
	aus 47.74
Uhren, Schmuck	47.77
Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64 2
Sportbekleidung, Sportschuhe	aus 47.71
	aus 47.72
Bücher, Papier, Schreibwaren	47.61
	47.79.2
	47.62.2
Elektrokleingeräte	aus 47.54
Computer und Zubehör	aus 47.41
	aus 47.43
Unterhaltungselektronik	47.43
	47.63
Bild- und Tonträger	47.63
Telekommunikation und Zubehör	47.42
Foto	47.78.2
Heimtextilien	aus 47.51
Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Stoffe	aus 47.51
Bettwäsche	aus 47.51
Gardinen	aus 47.53
Sanitätsbedarf	47.74
Musikinstrumente und Zubehör	47.59.3
Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	aus 47.78.3
Angeln, Waffen, Jagdbedarf	aus 47.64 2
	aus 47.78.9
Erotikartikel	aus 47.78.9
Parfümerie- und Kosmetikartikel	aus 47.75

* Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

F 5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 und Abs. 6 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. Bei untergeordneten Bauteilen bzw. differenzierten Grundrissen darf die Traufhöhe auf maximal 1/3 der Traufl änge der betroffenen Dachseite abweichen.
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei einem Gebäude mit einem Satteldach bezieht sich auf die höchste Stelle des Firstes.

F 6 Garagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Vor einer Garage muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m zum Straßenraum eingehalten werden.

F 7 Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das festgesetzte Gehrecht gilt für die Anlieger der Flurstücke 1779, 1348, 1778, 1093 und 1094.

F 8 Schallschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(siehe Zuordnung)
Fenster von Schlafräumen ohne Lüftungseinrichtung sind nur auf der Nordseite des Gebäudes zulässig.

Hinweis
Um eine weitestgehend störungsfreie Nutzung von Außenwohnbereichen zu ermöglichen, sollten diese nicht auf der Südseite des Gebäudes vorgesehen werden.

Die Bemessung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen schutzwürdiger Räume zum Schutz gegen Außenlärm, sollte nach der im Januar 2019 bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) erfolgen. Hierbei ist der Lärmpegelbereich IV zu berücksichtigen.
Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar und kann beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, käuflich erworben werden.

Hinweis zu Entschädigungsansprüchen:
Entschädigungsansprüche für Schallschutzmaßnahmen gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 505 (Werther Straße) bestehen nicht, da die Straße zum Zeitpunkt der Bauleitplanung bereits vorhanden war.

F 9 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung von 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.

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

F 10 Dachform und Dachneigung
Die Hauptbaukörper sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30° bis 40° auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen (z. B. Vorbauten, Gauben) dürfen auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden.

F 11 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite nicht mehr als 2/3 der Traufl änge beträgt. Die Ansichtsflächen der Dachgauben vom unteren Ansatzpunkt bis Oberkante Gaubendach dürfen maximal 2,00 m betragen. Bei einer Dachneigung unter 35° sind Dachgauben als Flachdachgauben zulässig. Ab einer Dachneigung von 35° und darüber darf die Dachgaube auch ein geneigtes Dach aufweisen. Dachgauben, Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte sind im Spitzbodenbereich bzw. in der zweiten Dachebene aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen. Der Dachgaubenansatz muss auf mindestens 0,80 m Brüstungshöhe erfolgen.

F 12 Doppelhäuser, Reihenhäuser, Hausgruppen
Für zusammengehörige Doppelhaushälften, Reihenhäuser und Hausgruppen ist eine einheitliche Sockelhöhe einzuhalten. Für die Fassade sind die Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton aufeinander abzustimmen.

F 13 Einfriedungen
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen dem Straßenraum und 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

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 Wasserhöffiges Gebiet
Der Änderungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in einem wasserhöffigen Gebiet. Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis des Kreises Borken (Untere Wasserbehörde).

H 3 Wasserschutzzone III B
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes für das Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Liedern. Es ist die Wasserschutzgebietsverordnung vom 18.12.2019 zu beachten. Für die Erteilung einer Genehmigung bzw. einer Befreiung des Verbotes ist die untere Wasserbehörde (UWB) zuständig.

H 4 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 5 Artenschutz (Fäll- und Rodungsarbeiten)
Fällungen von Gehölzen jeglicher Art sind innerhalb des Zeitraums vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen, um Verluste von Vogelbruten zu vermeiden, d.h. außerhalb dieses Zeitraumes dürfen keine Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden. Der Strauchbestand an der östlichen Grundstücksgrenze sollte möglichst erhalten bleiben. Sofern ein Erhalt nicht möglich ist, sollten Pflanzungen heimischer Gehölze erfolgen, um den Lebensraum für die Klappergrasmücke und andere Singvogelarten zu erhalten.

H 6 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 7 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 8 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 Grundstücksflächen vorgesehen werden, ist die schadlose Versickerung durch ein in privater Initiative zu erbringendes Gutachten nachzuweisen und die Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreis Borken zu beantragen.

H 9 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/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder 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 Denkmalschutzgesetz 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 Denkmalschutzgesetz NRW).

H 10 Kampfmittel
Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben werden.

H 11 Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)
Für den Änderungsbereich der Flurstücke 1348 und 1779 wurde ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 20. November 2024
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt,18.03.2026
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 25.03.2025 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 7. Änderung des Bebauungsplanes 7-N1 westlich des Essing Esch im Bereich der Werther Straße 224 und östlich des Gartenweges 7 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch.

Bocholt, 18.03.2026
Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.04.2025 in der Zeit vom 30.04.2025 bis einschließlich 02.06.2025 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 18.03.2026
Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.11.2025 in der Zeit vom 13.11.2025 bis einschließlich 15.12.2025 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, 18.03.2026
Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 25.03.2026 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, 26.03.2026

Christian Mangen
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 09.04.2026 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 09.04.2026 rechtsverbindlich.

Bocholt, 10.04.2026

Dave Welling
Stadtbaurat

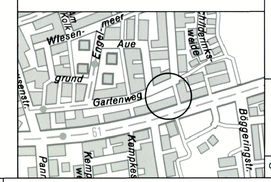
Rechtsgrundlagen:

- 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-N1
7. Änderungsplan
(Essing Esch, Werther Straße)

Gemarkung: Lowick , Flur: 3



im Bereich der Werther Straße 224 und östlich des Gartenweges 7 einschl. der Stichstraße Essing Esch

GB Stadtplanung, AI / SI	18.03.2026	Az. 5013-2025