



Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeine Wohngebiete
- Maß der baulichen Nutzung**
 - 0.9 Geschossflächenzahl
 - 0.4 Grundflächenzahl
 - III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - OK 43.5 Oberkante als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NN)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen**
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
 - Spieplatz (öffentlich)

- Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
 - abzubrechendes Gebäude
 - vorhandene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NN)
- örtliche Bauvorschriften**
 - Flachdach
- Zeichen**
 - Bemassung in Metern
 - Baumkrone

- Darstellung des Bestandes:**
- Flurgrenze
 - Gemarkungsgrenze
 - Bocholt Gemarkungsname
 - Flur 46 Flurbezeichnung
 - 179 Flurstücksnummer
 - 98 Hauptgebäude mit Hausnummer
 - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan NO 6, 3. Änderungsplan

- Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Bauutzungsverordnung (BauNVO)**
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)
 - 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.
 - 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.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 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. Lüftungspumpen oder Solarkollektoren. Photovoltaikanlagen dürfen die Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit einem Flachdach um maximal 0,75 m überschreiten, wenn sie vom Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.
 - 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, 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 Tiefgaragenfläche 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 Ökopflaster, Rasenlagern- oder Rasengittersteinen erstellt werden, zu 50 % reduziert werden. Weitere Überschreitungen sind unzulässig.
 - Stellplatzfestlegung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Neuerbaute private Stellplätze sind nur mit wasserdruckfähigen Materialien zu befestigen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder gleichwertigem).
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte GFL (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
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.
 - Tiefgaragenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrat aufzubauen zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugewingen und Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze, Spielflächen, technische Aufbauten, Terrassen).
 - Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Flachdächer von Hauptgebäuden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 12 cm dicken Substrat aufzubauen 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, Belichtungsoffnungen, 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 Landschaftsentwicklung 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)
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

- Dachneigung**
Das Obergeschoß ist mit einer Dachneigung von 0° bis 10° auszuführen. Garagen, Carports und hochbauliche Nebenanlagen sind ebenso mit einem Flachdach auszuführen.

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

- 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 Baumrücken und Rodungen zu prüfen. Der Umfang der Prüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen. Das Vermeidungsmaßnahmenkonzept der Artenschutzprüfung (Dr. Stewarding, Februar 2023) insbesondere zum Vogel- und Fledermausschutz ist zu beachten.
- Allgemeiner Brutvogelschutz**
Aus Gründen des allgemeinen Brutvogelschutzes sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Fortdungsarbeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September unzulässig.
- Altlasten**
Altlasten sind nicht bekannt. Sollten sich bei den Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte für Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Ableitung Abfall, Abwasser und Bodenschutt im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken über die Stadt Bocholt, Fachbereich Mobilität und Umwelt unverzüglich von der Bauherren vom Bauherrn zu benachrichtigen (§ 2 i.BodSchG).
- Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers**
Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers besteht ein Anschluss und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz. Sollte die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstückflächen vorgesehen werden, ist die schadhafte Versickerung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreis Borken zu beantragen.
- 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.
- Bodendenkmäler**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerewerk, 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 (Niederterrasse der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden. Erste Erdbeobachtungen 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, Sentpeter Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Bauauftragern ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 20 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.
- Kampfmittel**
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht auszuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidien Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.
- Städtebaulicher Vertrag**
Für den Änderungsbereich wird ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB geschlossen.

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

Bocholt,
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 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,
Der Bürgermeister
i.A.

Hettrich

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

Bocholt,
Der Bürgermeister
i.A.

Hettrich

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am _____ in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgeteilt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt,
Der Bürgermeister
i.A.

Hettrich

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am _____ 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 Sitzungsprotokolle als Satzung.

Bocholt,
Der Bürgermeister
i.A.

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am _____ ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedemfalls Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab dem _____ rechtsverbindlich.

Bocholt,
Der Bürgermeister
in Vertretung

Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

- Rechtsgrundlagen:**
- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBI. I S. 3634 - BauGB)
 - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBI. I S. 3738 - 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)
 - Planzeichenerverordnung vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBI. 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

Verfahrensstand:
Frühzeitige Beteiligung

GB Stadtplanung, Ov/Na, Feb 2024, Az: 5175-23-31