



**Zeichenerklärung**

**Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:**

**1. Art der baulichen Nutzung**

**MU** Urbane Gebiete

**2. Maß der baulichen Nutzung**

**0,8** Geschossflächenzahl

**0,4** Grundflächenzahl

**III** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

**3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**

**o** Offene Bauweise

**g** Geschlossene Bauweise

**Baugrenze**

**4. Verkehrsflächen**

**Strassenverkehrsflächen**

**Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**

**Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**

**5. Sonstige Planzeichen**

**Grenze der Lärmpegelbereiche (LPB)**

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**

**6. örtliche Bauvorschriften**

**0°** Dachneigung zwingend

**7. Gehölze**

**Baumstandort**

**8. Zeichen**

**10.3** Bemaßung in Metern

**Darstellung des Bestandes:**

**Flurgrenze**

**Gemarkungsgrenze**

**Bocholt** Gemarkungsname

**Flur 46** Flurbezeichnung

**179** Flurstücksnummer

**38** Hauptgebäude mit Hausnummer

**Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten**

**Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan NW 9, 1. Änderungsplan**

**I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 21.11.2017 in der zurzeit gültigen Fassung)**  
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Änderungsgebiet)

**F 1 Ausschluss von Vergnügungsstätten/Bordelle**

Unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Bocholt 2021 nach § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken, Wettbüros, Freizeitzentren, Escape-Rooms, Laser-Tag und Paintball) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) nicht zulässig.

**F 2 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)**

Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

**F 3 Oberstes Geschoss (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Ein oberstes Geschoss (über dem max. zulässigen Vollgeschoss) ist allseitig mind. 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. In der geschlossenen Bauweise sind nur die nicht angebauten Fassadenseiten zurückzusetzen. Ausnahmsweise können Treppenträume bis auf 0,5 m an die Außenwand des darunterliegenden Geschosses herandrücken. Bei einem gegenüber den Außenwänden zurückgesetzten obersten Geschoss muss die Grundfläche weniger als zwei Drittel der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses betragen. Ein oberstes Geschoss ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb des obersten Geschosses sind nicht zulässig. Oberhalb des fünften Vollgeschosses sind keine weiteren Geschosse zulässig.

**F 4 Anlagen auf Flachdächern**

Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren dürfen die Oberkante der Attika von Flachdächern um maximal 0,75 m überschreiten.

**F 5 Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

Flachdächer von Hauptgebäuden (oberhalb der obersten Geschossebene) sowie Garagen, Carports und Nebengebäude sind mit mindestens 8 cm Bodensubstrat zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu unterhalten. Untergeordnet können Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie über der Dachbegrünung ist zulässig, sofern sie der Funktion der Dachbegrünung nicht zuwiderläuft.

**Hinweis:**

Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden, welche im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

**F 6 Schallschutzfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

(siehe u. a. Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche)  
Die vom inneren Straßenring einwirkenden Verkehrsgeräusche des Nordwalls (L 505) und der Pollstiege führen zu Orientierungswertüberschreitungen des Beiblattes 1 der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die Bemessung des hochbaulichen Schallschutzes (zum Schutz vor Außenlärm) hat nach der im Januar 2019 bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen. Nach diesem Regelwerk haben Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung des jeweiligen Lärmpegelbereichs und der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen. Der jeweils zu berücksichtigende Lärmpegelbereich ist in der Bebauungsplandarstellung gekennzeichnet. Fenster von Schlafräumen, die dem inneren Straßenring nicht vollständig abgewandt sind, sind mit einer Lüftungseinrichtung auszustatten, die ein Öffnen des Fensters zu Lüftungszwecken nicht erfordert. Sollte sich aufgrund der Umstände des Einzelfalls ein Vorhaben nicht einem bestimmten Lärmpegelbereich zuordnen lassen oder ergeben sich aufgrund eines anderen bzw. novellierten Regelwerkes Änderungen, ist es die Aufgabe des Bauherrn einen gutachterlichen Einzelnachweis zu erstellen. Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone, Loggien etc.) sind auf der dem inneren Straßenring (Nordwall) zugewandten Seite (Südseite) nicht zulässig. Bestandsgebäude sind davon ausgenommen. Einsichtnahme in die Norm: Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar und kann beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, käuflich erworben werden.

**II. Hinweise**

(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Hinweise für das gesamte Änderungsgebiet)

**H 1 Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)**

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.

Sofern beim Abbruch, Umbau oder der Umnutzung vorhandener Gebäude/Gebäudeteile und gegebenenfalls bei Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden sollten, sind die Abbrucharbeiten bzw. Fällarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

**H 2 Bodendenkmalpflege**

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 des betreffenden Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

**H 3 Kampfmittel**

Vor Aufnahme sämtlicher Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen erst bebaut werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat.

**H 4 Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)**

Für den Bereich des ehemaligen Tankstellengrundstückes Nordwall 26 und Urbanstraße 1 wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentums Grenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.  
Stand der Planunterlagen: 01.08.2021  
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 15.12.2021 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes NW 9 im Bereich nördlich des Nordwalls, beidseitig der Urbanstraße und westlich der Dietrichstraße gemäß §13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Bocholt,

Der Bürgermeister  
i.A.

Hetrot

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 27.01.2022 in der Zeit vom 04.02.2022 bis einschließlich 11.03.2022 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt,

Der Bürgermeister  
i.A.

Hetrot

Der Entwurf zur Änderung 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 ausgelegen. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt,

Der Bürgermeister  
i.A.

Hetrot

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am \_\_\_\_\_ 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,

Thomas Kerhoff  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich.**

Bocholt,

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)

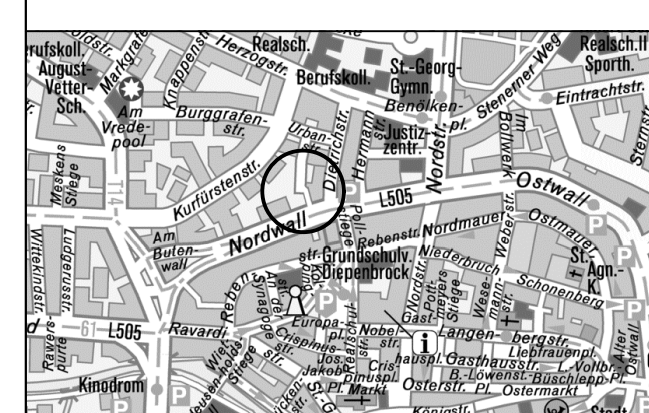
# Stadt Bocholt

## Bebauungsplan NW 9

### 1. Änderungsplan

(Nordwall)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 7



im Bereich nördlich des Nordwalls, beidseitig der Urbanstraße und westlich der Dietrichstraße gemäß § 13 a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung

Verfahrensstand:  
Öffentliche Auslegung