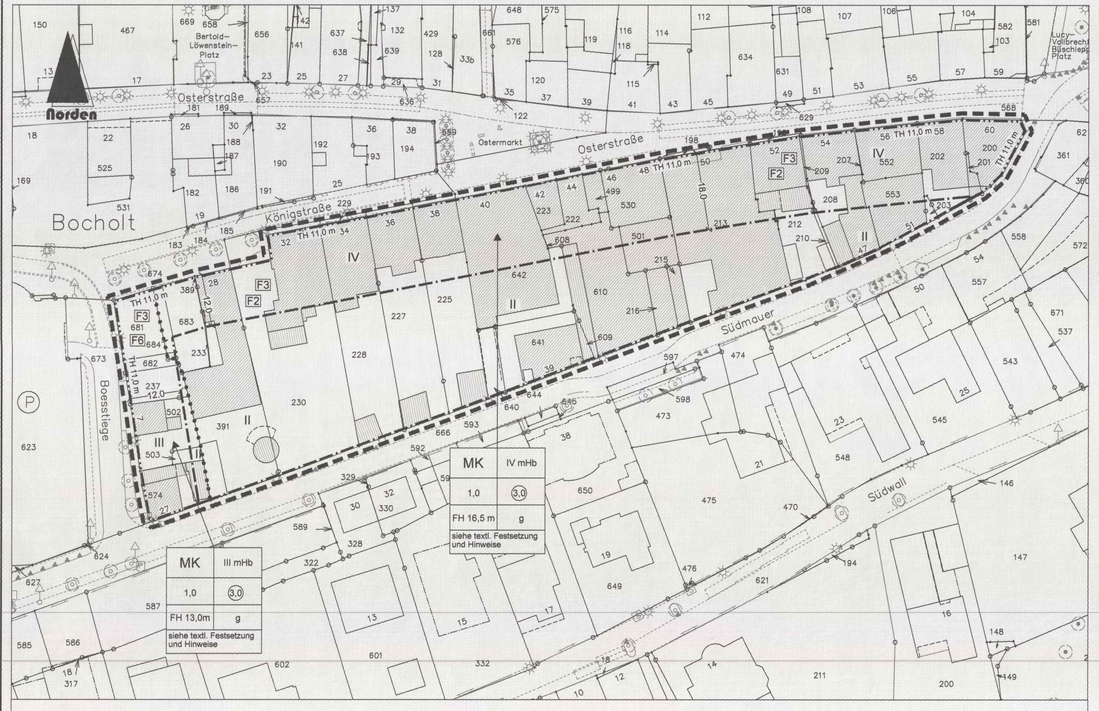
Stadt Bocholt

Bebauungsplan K 26 vom 12.12.1985

Beiblatt 1

Änderung Nr.: 1

für den Bereich südlich der Königstraße und Osterstraße, östlich der Boesstiege und nördlich der Südmauer



Bebauungsplan K 26
Beiblatt 1 Änderung Nr.: 1

Legende:

▬▬▬	Änderungsabgrenzung	FH	Firsthöhe in m als Höchstmaß	II	2 Vollgeschosse als Höchstmaß
—·—·—	Baulinie	TH	Traufhöhe in m als Höchstmaß	IV mHb	4 Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung
— ·· —	Baugrenze	MK	Kerngebiet	1,0	Grundflächenzahl
●—●—●	Nutzungsartengrenze	g	Bauweise, geschlossen	(3,0)	Geschossflächenzahl

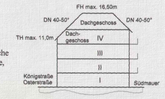
Maßstab 1 : 500
GB -301-Stadtplanung De/Si

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan K 26 der Stadt Bocholt

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(Für den Änderungsbereich gilt die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990)
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die nachfolgenden Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

F1. Wohnungen im Kerngebiet (§ 7 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 4 und 7 BauNVO)
Oberhalb des Erdgeschosses sind im Kerngebiet außer den unter § 7 Abs. 2 Nr. 6 Baunutzungsverordnung genannten Wohnungen auch sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 7 allgemein zulässig.

F2. Dachneigung/Höhenbeschränkung
(ohne östliche Boesstiege mit Eckgrundstücken)
Das vierte Geschoss/Dachgeschoss ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Baulinie nur als Geschoss mit traufenständig zwischen 40-50° geneigter Dachfläche zulässig. In der 5. Geschossebene sind - zur Osterstraße, Königstraße und Südmauer orientiert - nur zwischen 40-50° geneigte Dachflächen zulässig.



F3. Firsthöhe/Gebäudehöhe (FH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die max. Firsthöhe/Gebäudehöhe (FH) ist mit 16,5 m zur Osterstraße und Königstraße festgesetzt und bezieht sich auf die Straßenhöhe zur Osterstraße und Königstraße, deren Maß sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt. Abweichend hiervon wird an der Boesstiege die max. Gebäudehöhe mit 13,0 m festgesetzt.

F4. Traufhöhe (TH) (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Traufhöhe entlang der Baulinie ist mit max. 11,00 m festgesetzt. Untergeordnete Architekturelemente (Zwerchgiebel etc.) bis zu 1/2 der Traufbreite sind hiervon ausgenommen. Die maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf die Straßenhöhe zur Baulinie, deren Maß sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt. Bei Gebäuden mit geneigten Dächern ist der Schnittpunkt von der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante Dachhaut zugrunde zu legen. An der Boesstiege sind nur Flachdächer zulässig. Bei Flachdächern ist der Schnittpunkt von der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks und Oberkante der Attika bzw. Brüstungsanlage maßbestimmend.

F5. Ausschluss von Vergnügungsstätten / Bordelle
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Bau NVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken und Wettbüros) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Ausnahmsweise können gemäß § 1 Abs.9 BauNVO Vergnügungsstätten in Form von Freizeit-Centern zugelassen werden. Freizeit-Center definieren sich darüber, dass sie als Spiel- und Automatenhallen ausschließlich manuelle Geschicklichkeitsspiele und -geräte anbieten und keine Geldspielgeräte mit Gewinnmöglichkeiten vorhalten.

F6. Staffelgeschoss/Baulinie (östl. Boesstiege mit Eckgrundstücken)
Abweichend von der festgesetzten Baulinie sind Staffelgeschosse als oberste Geschosse mindestens 1,0 von der Baulinie abzusetzen. Über dem festgesetzten dritten Vollgeschoss sind nur Staffelgeschosse zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauONW) i. d. F. vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256) i. V. mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

F7. Dachgauben und Zwerchgiebel
Dachgauben und Zwerchgiebel sind zulässig, wenn sie nicht mehr als 50 % der Traufläge einnehmen, gemessen am Fuß der Dachgaube bzw. bei Zwerchgiebel auf Traufhöhe. Dachgauben und Dacheinschnitte sind nur in der ersten Dachgeschossebene bzw. max. 4. Geschossebene zulässig.

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

H1. Grundwasserschutz
Da das Plangebiet im Regionalplan als wasserhöffiges Gebiet dargestellt ist, ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

H2. Kampfmittel
Vor Aufnahme sämtlicher Erdarbeiten ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen erst dann betreten werden, wenn der Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat.

H3. Artenschutzhinweis
Sofern bei den Abbruch, Umbau oder Umnutzung vorhandener Gebäude/Gebäudeteile und gegebenenfalls 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.

H4. Bodendenkmalpflege
Das Planareal wird seitens der Fachbehörde (Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Tel.: 0251/591891l) als vermutetes Bodendenkmal im Sinne der §§ 2 und 29 Denkmalschutzgesetz NRW eingestuft. Insofern ist bei Bodeneingriffen in nicht unterkellerten Bereichen die Fachbehörde mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahme zu beteiligen. In unterkellerten Planbereichen ist eine Benachrichtigung 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ausreichend.

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 14.05.2013 in Kenntnis der Begründung die Einleitung eines beschleunigten Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan K 26 der Stadt Bocholt gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Bocholt, den 15.05.2013

Sahlmann
Vorsitzender

Brandenburg
Brandenburg
Schriftführerin

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 12.07.2013 bis einschließlich 12.08.2013.

Bocholt, den 13.08.2013

Der Bürgermeister
I.A.

Sieverding
Stadtoberamtsrat

Der Änderungsentwurf zum Bebauunsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 16.11.2013 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 25.11.2013 bis einschl. 30.12.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 02.01.2014

Der Bürgermeister
I.A.

Sieverding
Stadtoberamtsrat

Diese Bebaunsplanänderung ist gem. § 10 Baugesetzbuch von der Stadtverordnetenversammlung am 19.03.2014 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 20.03.2014

Peter Nebelo
Bürgermeister

Mecking
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 23.05.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird. Der Bebauungsplan ist daher ab dem 23.05.2014 rechtsverbindlich.

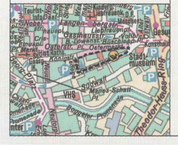
Bocholt, den 26.05.2014

Peter Nebelo
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:

-Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung
-Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW vom 01.März 2000 GV. NW.S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung
-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung
-Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gemarkung: Bocholt
Flur: 10



Stadt Bocholt

Bebauungsplan K 26
vom 12.12.1985

Beiblatt 1
Änderung Nr.: 1