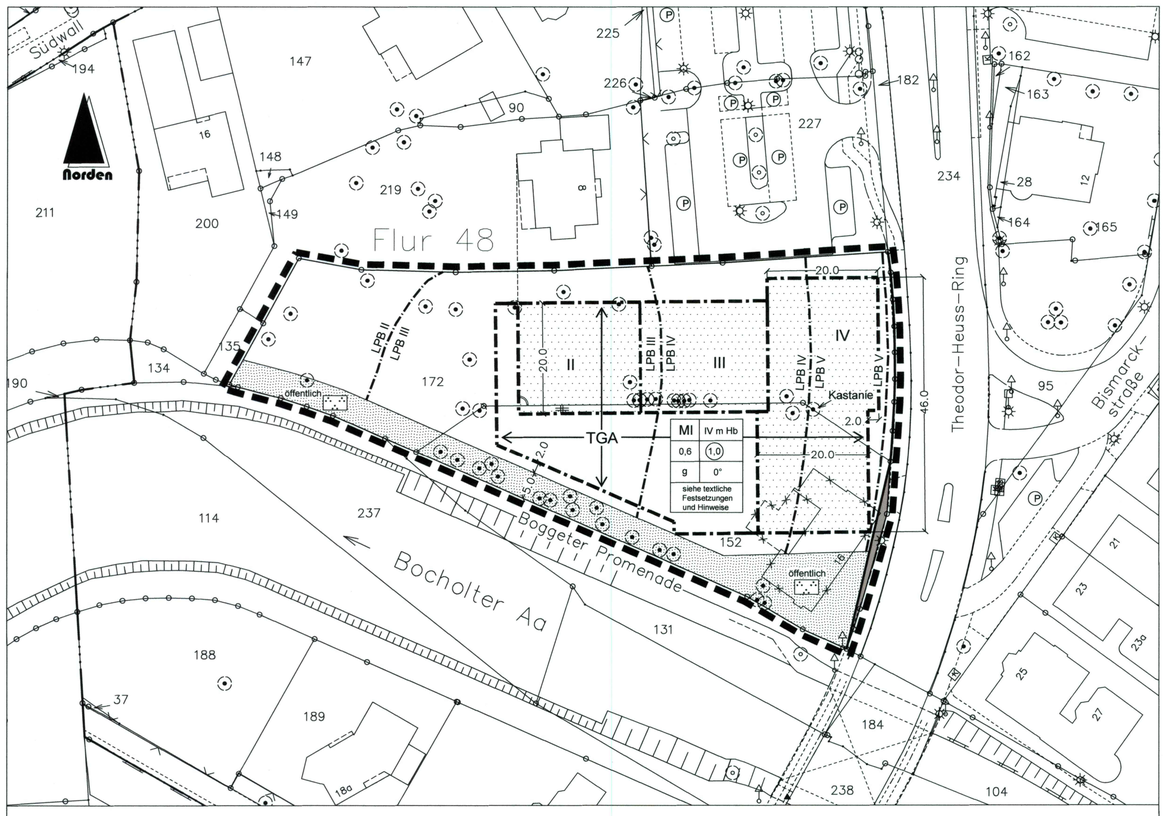
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan K 6 vom 17.12.1966

4. Änderungsplan - (Theodor-Heuss-Ring)

Änderung für den Bereich westlich des Theodor-Heuss-Ringes, nördlich der Aa und südlich des Grundstückes Theodor-Heuss-Ring 8 im beschleunigten Verfahren



Bebauungsplan K 6
4. Änderungsplan

Legende:

Art der baulichen Nutzung
- MI — Mischgebiet (nur überbaubare Fläche)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- g — geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung
- IV mHb — 4 Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung
- 0,6 — Grundflächenzahl
- (1,0) — Geschossflächenzahl

Grünflächen
- Grünflächen Zweckbestimmung: Parkanlage (öffentlich)

Gebäudebestand
- Gebäudeabriss

Verkehrsflächen
- Verkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- TGA — Tiefgarage
- eingemessener Baum
- Grenze der Lärmpegelbereiche LPB

Gestaltungsvorschriften
- 0° — Dachneigung / Flachdach

Maßstab 1 : 500

GB -301-Stadtplanung De/Sl

Textliche Festsetzungen
K 6 1. Änderungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung)
(wenn nichts anderes ausgesagt ist, gelten die Festsetzungen für das gesamte Änderungsgebiet)

F1. Höhenbeschränkung (§ 9 (3) Bau GB als Maß der baulichen Nutzung)
Die Gebäudehöhe bis Oberkante Attika darf bei II-geschossiger Bebauung max. 8,50 m, bei III-geschossiger Bebauung max. 11,25 m und bei IV-geschossiger Bebauung max. 14,0 m über OK Gehweg Theodor-Heuss-Ring/Grundstücksgrenze (Bezugshöhe 26.30 ü.NHN) betragen. Aus gestalterischen Gründen sind Staffelgeschosse mind. 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. Ausnahmsweise können Treppenräume bis auf 0,5 m an die Außenwand des darunterliegenden Geschosses herangerücken. Die Staffelgeschossebene ist jeweils obere Nutzungsebene über dem letzten Vollgeschoss. Dachterrassen oberhalb der Staffelgeschosse sind nicht zulässig.

F2. Ausschluss von Vergnügungsstätten / Bordelle
Unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Bocholt 2011 nach § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Bau NVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken, Wettbüros und Freizeitcenter) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) nicht zulässig.

F3. Schallschutzfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(siehe Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche)
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr des angrenzenden Theodor-Heuss-Ringes im Osten werden bei einer baulichen Errichtung oder baulichen Änderung von Räumen, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Dies bedeutet, dass die Außenfassaden der Gebäude eine mindesterforderliche Schalldämmung aufweisen müssen. Die Anforderungen werden in der Norm DIN 4109 ‚Schallschutz im Hochbau' aus 1989 genannt und in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt.

Tabelle 8: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Beurteilungspegel Tag in dB(A)	Raumart erf. $R'_{w,res}$ in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä.	Büroräume u.ä.
I	bis 55	bis 52	30	
II	56 bis 60	53 bis 57	30	30
III	61 bis 65	58 bis 62	35	30
IV	66 bis 70	63 bis 67	40	35
V	71 bis 75	68 bis 72	45	40

Die Lärmpegelbereiche zur Bestimmung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile sind im Bebauungsplan gekennzeichnet.

Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer, an denen die Orientierungswerte für die Nachtzeit von 45 dB(A) überschritten werden (in den Lärmpegelbereichen II-V) sind nur mit einer schalldämmenden Lüftungseinrichtung zulässig. Das Schalldämmmaß von Lüftungseinrichtungen/Rolladenkästen ist bei der Berechnung des resultierenden Schalldämmmaßes **R'**w.res zu berücksichtigen. Alternativ können diese Fenster ohne schalldämmende Lüftungseinrichtung durch grundrissgestaltende Maßnahmen in den lärmabgewandten Fassaden nachgewiesen werden.

Werden aufgrund von geplanten Gebäudeanordnungen schallgeschützte Hofsituationen geschaffen bzw. könnten Gebäude dadurch über Fassaden mit geringerer Lärmeinwirkung verfügen, so kann von den vorgenannten Anforderungen abgesehen werden, wenn die Lärmminderung gutachterlich nachgewiesen wird.

F4. Stellplätze, Garagen, Carports und andere Nebenanlagen (§§ 12 (6) u. 14 BauNVO i.V. mit § 9 (1) Nr. 4 BauGB)
Stellplätze, Garagen, Carports und andere Nebenanlagen sind westlich der rückwärtigen Baugrenze nicht zulässig.

F5. Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind die Flachdachflächen bzw. flach geneigten Dachflächen extensiv zu begrünen.

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

F6. Fassadengestaltung
Die Fassadengestaltung ist nur mit rotem bzw. rotbuntem Klinker/Klinkerriemchen zulässig. Untergeordnet und für Teilflächen können mit einem Flächenanteil von max. 30 % auch andere Materialien zugelassen werden.

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

H1. 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.

H2. Potentielles Überschwemmungsgebiet
Gemäß Hochwassergefahrenkarte (Blatt 4/18) ‚HQextrem' für das Bocholter Aa-System vom Mai 2013 der Bezirksregierung Münster können Teilbereiche des Bebauungsplangebietes überflutet werden. Diese Hochwasser treten statistisch wesentlich seltener als alle 100 Jahre auf.

H3. Artenschutzhinweis (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)
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.
Gemäß der 2. Stufe der artenschutzrechtlichen Prüfung durch das Büro Graevendal aus Goch vom 19.06.2015 ist für den Abbruch der Gauben eine biologische Abbruchbegleitung hinzuzuziehen und der Kastanienbaum ebenfalls kurz vor einer möglichen Fällung auf Besatz mit Fledermäusen zu überprüfen.

H4. Regenwasserversickerung (§ 51a LWG)
Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist über den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße Theodor-Heuss-Ring sicherzustellt. Die Neuerstellung eines Gebäudes mit Nutzung vorhandener Hausanschlüsse ist über den Bestand geschützt. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens kann der Eigentümer bzw. Bauherr eine andere Entwässerungsart beantragen, wenn die verträgliche Entsorgung der Regenwässer gewährleistet und mit der Fachabteilung der Stadt Bocholt (Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt - ESB) abgestimmt ist. Sofern das Niederschlagswasser versickert werden soll, ist vorab eine Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

H5. Bodendenkmalpflege
Um Aufschluss über die exakte Ausdehnung der an dieser Stelle befindlichen Osterbastion mit zugehörigem Außengraben zu erhalten, ist bei Bodeneingriffen die LWL-Archäologie für Westfalen, Fachreferat Mittelalter, Tel.0251/5918931, Mail: annegret.temme@lwl.org, zwei Wochen vor Baubeginn zu benachrichtigen, damit eine baubegleitende archäologische Untersuchung eingeplant werden kann.

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 05.05.2015 in Kenntnis der Begründung die Einleitung eines beschleunigten Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan K 6 der Stadt Bocholt gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Bocholt, den 06.05.2015

Venhorst
Vorsitzender

Brandenburg
Schriftführerin

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte in der Zeit vom 26.05.2015 bis einschließlich 26.06.2015.

Bocholt, den 29.06.2015
Der Bürgermeister
I.A.

Sieverding
Stadtoberamtsrat

Der Änderungsentwurf zum Bebauunsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 28.08.2015 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 07.09.2015 bis einschl. 07.10.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 08.10.2015

Der Bürgermeister
I.A.

Sieverding
Stadtoberamtsrat

Diese Bebaungsplanänderung ist gem. § 10 Baugesetzbuch von der Stadtverordnetenversammlung am 16.12.2015 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 17.12.2015

Peter Nebelo
Bürgermeister

Mecking
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 10.02.2016 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 10.02.2016 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 11.02.2016

Der Bürgermeister
i.V.

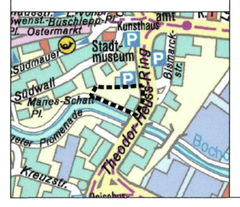
Paßlick
Stadtbaurat

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: 48

Stand der Kastergrundlage vom 20.01.2015



Stadt Bocholt

Bebauungsplan K 6
vom 17.12.1966

4. Änderungsplan
(Theodor-Heuss-Ring)

GB -301- Stadtplanung De/Sl