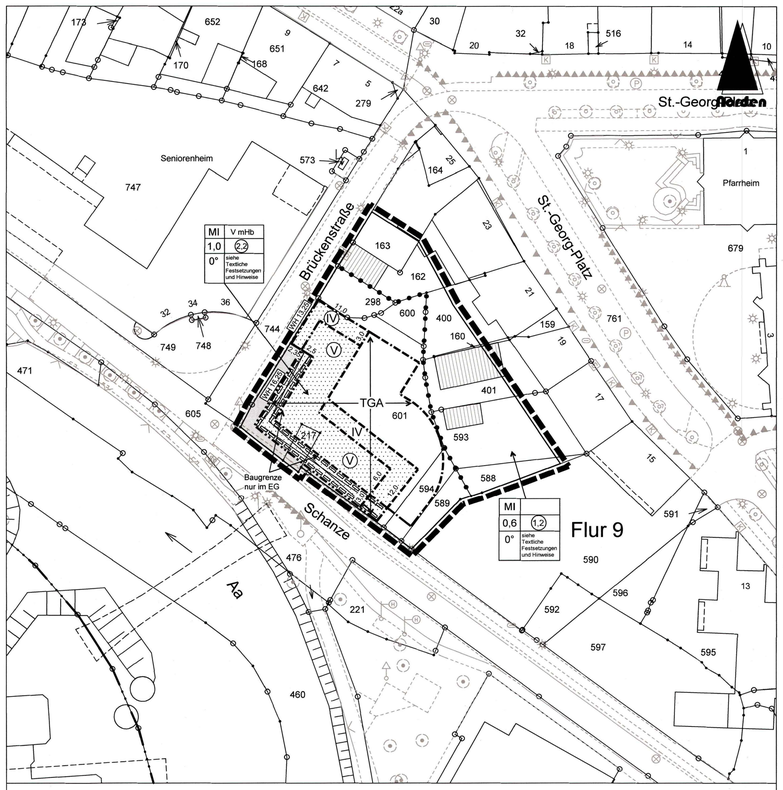
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan K10

2. Änderungsplan (Brückenstraße)

Änderung für den Bereich nördlich der Schanze, östlich der Brückenstraße und südwestlich der Grundstücke St.-Georg-Platz 17 - 25



Bebauungsplan K10
2. Änderungsplan

Zeichenerklärung:

	Umgrenzung des Änderungsbereiches	MI	Mischgebiet
	Mischgebiet (nur überbaubare Flächen)	(IV)(V)	zwingend 4 / 5 Vollgeschosse
	Baugrenze	IV	4 Vollgeschosse als Höchstmaß
	Baulinie	V mHb	5 Vollgeschosse mit Höhenbeschränkung
	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit (Arkadengang)	1,0	Grundflächenzahl
	Nutzungsartengrenze	(1,2)	Geschossflächenzahl
	Straßenbegrenzungslinie	WH	Wandhöhe in m über Gehweg - zwingend
	öffentliche Verkehrsfläche	TGA	Tiefgarage
			Nebenanlagen
		0°	Dachneigung nach BauO NRW

Maßstab 1 : 500

Textliche Festsetzungen
K10 2.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)

F 1: Höhenbeschränkung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Mischgebiet sind über dem festgesetzten vierten bzw. fünften Vollgeschoss keine weiteren Geschosse als Staffelgeschoss zulässig. Die festgesetzte **Wandhöhe WH** der Straßenrandbebauung zur Brückenstraße bezieht sich auf Straßenoberkante Gehweg mit 24,95 m ü. NHN.

F 2: Ausschluss von Vergnügungsstätten / Bordellen
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 BauNVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken, Wettbüros und Freizeitcenter) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) nicht zulässig.

F 3: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Für die Flächen des Arkadenganges wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

F 4: Schallschutzfestsetzung
Im Mischgebiet müssen die Fenster von Wohn- und Essräumen sowie von Schlaf- und Kinderzimmer an der Süd- und Westseite des Gebäudes zur Schanze und Brückenstraße mind. der Schallschutzklasse II (Schalldämmung 30-34 dB) entsprechen. Zusätzlich zu den Schallschutzfenstern ist für Schlaf- und Kinderzimmer eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung mit gleicher Dämmwirkung oder eine gleichwertige Anlage einzubauen.

F 5: Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB (Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind die Flachdachflächen extensiv zu begrünen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW) i. d. F. vom 1. März 2000 (GV. NRW S. 256) i.V. mit § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

F 6: 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)

H 1: Grundwasserbelastung
Im näheren Umfeld befindet sich eine ehemalige chemische Reinigung. Bei einer erforderlichen Grundwasserhaltung ist rechtzeitig vor Baubeginn eine Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken einzuholen und die Wasserqualität im Einzelfall zu prüfen.

H 2: Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

H 3: Abstimmung Stromversorgung
Die Sicherstellung der Stromversorgung und die Koordination von erforderlichen Leitungsverlegungen im Zuge der Bebauung Ecke Brückenstraße/Schanze ist mit der Bocholter Energie- und Wasserversorgung GmbH (BEW) als Versorgungsträger abzustimmen.

H 4: Bodendenkmalpflege
Das Planareal wird seitens der Fachbehörde (Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster, Tel.: 0251/5918911) als vermutetes Bodendenkmal im Sinne der §§ 2 und 29 Denkmalschutzgesetz eingestuft. Das vermutete Bodendenkmal ist vor seiner Zerstörung durch eine Baumaßnahme in Abstimmung mit der Fachbehörde fachgerecht zu dokumentieren und die Grabung im Vorfeld vertraglich zu regeln

H 5: Artenschutz (§ 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.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW vom 01.März 2000 GV. NW.S. 256) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund der 4. Änderungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), unter Berücksichtigung der Änderungen durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 889, 1124), durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466 - BauNVO 1990)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 11.01.2014
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten
Bocholt, den 08.03.2016
Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 09.09.2014 in Kenntnis der Begründung die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan K10 der Stadt Bocholt im Bereich der Brückenstraße gem. § 2 Abs. 1 in Verbindung mit § 1 Abs. 8 Baugesetzbuch (BauGB).
Bocholt, den 08.03.2016
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB hat in der Zeit vom 21.10.2014 bis einschließlich 21.11.2014 stattgefunden.
Bocholt, den 08.03.2016
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 16.06.2015 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.
Bocholt, den 08.03.2016
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 07.07.2015 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.07.2015 bis einschließlich 17.08.2015 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 08.03.2016
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Änderungsentwurf zum Bebauungsplan wurde nach der Offenlage geändert und ergänzt. Nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 09.09.2015 bis einschließlich 30.09.2015 erneut eingeholt; Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (zwingende V-Geschossigkeit, zwingende Wandhöhe 16,25m, Ergänzung Hinweis H5, Änderungs Baugrenze zur Baulinie Richtung Brückenstraße) abgegeben werden.
Bocholt, den 08.03.2016
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

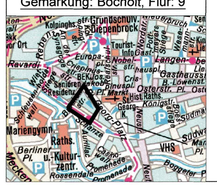
Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der BauO NRW von der Stadtverordnetenversammlung am 16.03.2016 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 17.03.2016
Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 05.02.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird.

Der geänderte Bebauungsplan ist daher ab 05.02.2019 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 06.02.2019
Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Daniel Zöhler
Stadtbaurat

Gemarkung: Bocholt, Flur: 9



Stadt Bocholt

Bebauungsplan K10

2. Änderungsplan
(Brückenstraße)

GB -301- Stadtplanung, De/Sl