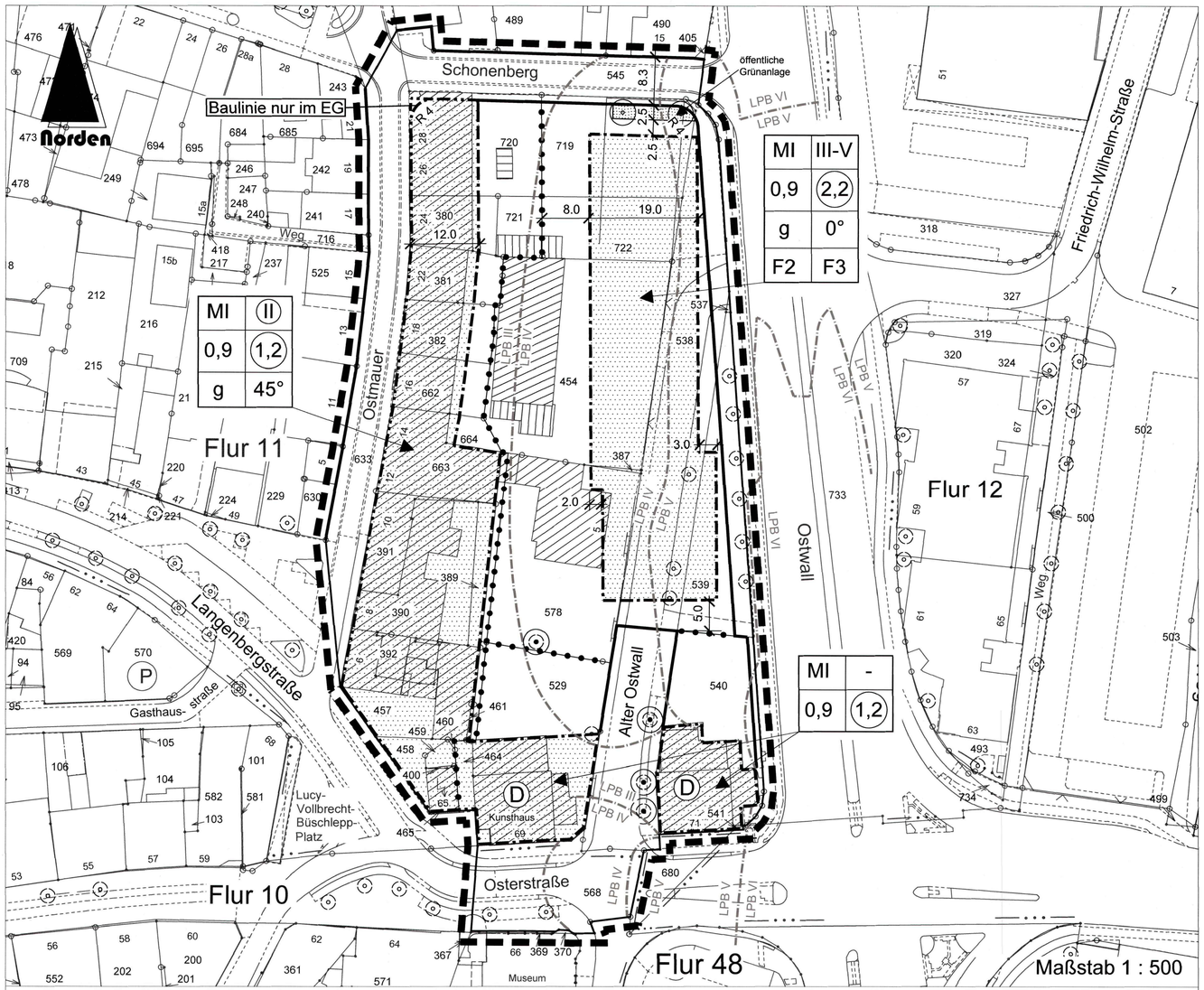
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan K 15

1. Änderungsplan - (Alter Ostwall)

für das Gebiet zwischen den Straßen Ostmauer und Ostwall
und zwischen Osterstraße und Schonenberg im beschleunigten Verfahren
mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes



Bebauungsplan K 15
1. Änderungsplan

Legende:

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

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

Maß der baulichen Nutzung
- III-V — III-V Vollgeschosse
- (II) — II Vollgeschosse zwingend
- 0,9 — Grundflächenzahl
- (1,2) — Geschossflächenzahl

Grünflächen
- Grünflächen

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Gestaltungsvorschriften gem. BauO NRW
- 0° — Dachneigung / Flachdach

sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- eingemessener Baum
- Grenze der Lärmpegelbereiche LPB
- (D) — Denkmal
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Anpflanzen: Bäume
- Erhalt: Bäume

Gebäudebestand
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Textliche Festsetzungen
K 15 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. Ausschluss von Vergnügungsstätten / Bordelle (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO)
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.

F2. Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss (§ 1 Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO)
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Im gekennzeichneten Bereich im Bebauungsplan an der Straße Ostwall sind Wohnungen gemäß § 1 Abs. 7 in Verbindung mit Abs. 9 Bau NVO im Erdgeschoss nicht zulässig.

F3. Letztes Vollgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(Zuordnung siehe Bebauungsplandarstellung)
Über dem letzten festgesetzten Vollgeschoss sind keine weiteren Geschosse zulässig. Das letzte Geschoss ist mit mindestens 2,0 m zurückspringenden Außenwänden gegenüber dem darunter befindlichen Geschoss oder als Geschoss mit geneigten Dachflächen auszuführen. Untergeordnet können Treppenhäuser, Terrassenüberdachungen und Wintergärten bis zu 50 % der jeweiligen Fassadenbreite auf den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses aufsetzen.

F4. Schallschutzfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(siehe Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche)
Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen durch den Straßenverkehr der angrenzende Straße Ostwall 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 (einsehbar beim Geschäftsbereich Stadtplanung der Stadt Bocholt) 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. $R'_{w,ges}$ 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/Rollädenkästen 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.

F5. 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.

F6. Stellplatzbefestigung
Die privaten Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder gleichwertigem). Es ist sicherzustellen, dass nur in Bereichen mit unbelasteten und versickerungsfähigen Böden versickert wird.

F7. Baumanpflanzungen in Stellplatzbereichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Bereich von Freiflächen ist für mind. jeden 6. Stellplatz ein standortgerechter Laubbaum mit einem mind. 12 qm großen Baumbeet vorzusehen.

II. 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. Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG)
Bei Abbruch, Umbau oder Umnutzung vorhandener Gebäude/Gebäudeteile und gegebenenfalls Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten ist im Vorfeld eine vertiefende Prüfung der entsprechenden Artengruppen auf ein mögliches Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG durchzuführen. Falls 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.

H3. Brutvogelschutz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)
Aus Gründen des Brutvogelschutzes sind Rodungstätigkeiten gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

H4. Regenwasserbeseitigung (§ 44 Landeswassergesetz)
Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz. Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswassers ist über die vorhandenen Mischwasserkanäle der angrenzenden Straßen sichergestellt.

H5. 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.
Insofern ist bei Bodeneingriffen in nicht unterkellerten Bereichen die Fachbehörde mindestens 3 Monate vor Beginn der Baumaßnahme zu beteiligen, damit vorausgehende und vom Bauherrn zu finanzierende Sondagegeschnitte sowie ggf. notwendige flächige archäologische Untersuchungen eingeplant werden können. Sollten auf den Straßenflächen die Verlegung von Leitungen notwendig sein, ist die Fachbehörde unverzüglich einzubeziehen. In unterkellerten Planbereichen ist eine Benachrichtigung 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme ausreichend.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 30.05.2016
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, den 31.05.2016

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 22.09.2016 in Kenntnis der Begründung gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Einleitung eines Änderungsverfahrens zum Bebauungsplan K 15 für das Gebiet zwischen den Straßen Ostmauer und Ostwall und zwischen Osterstraße und Schonenberg als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a Baugesetzbuch einschließlich Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Bocholt, den 23.09.2016

Venhorst
Vorsitzender

Brandenburg
Schriftführerin

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 10.11.2016 in der Zeit vom 21.11.2016 bis einschließlich 21.12.2016. Gleichzeitig waren die Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 22.12.2016
Der Bürgermeister
I.A.
Uebbing

Der Änderungsentwurf zum Bebauunsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 08.03.2017 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.03.2017 bis einschließlich 18.04.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 19.04.2017
Der Bürgermeister
I.A.
Uebbing

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der BauO NRW von der Stadtverordnetenversammlung am 20.12.2017 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 21.12.2017

Peter Nebelo
Bürgermeister

Mecking
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 28.03.2018 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 28.03.2018 rechtsverbindlich.

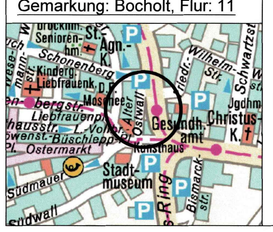
Bocholt, den 29.03.2018
Der Bürgermeister
i.V.

Dipl.-Ing. Daniel Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) (in der zur Zeit gültigen Fassung)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW vom 01.März 2000 GV. NW.S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gemarkung: Bocholt, Flur: 11



Stadt Bocholt

Bebauungsplan K15
1. Änderungsplan - (Alter Ostwall)

GB -301- Stadtplanung, De/Sl