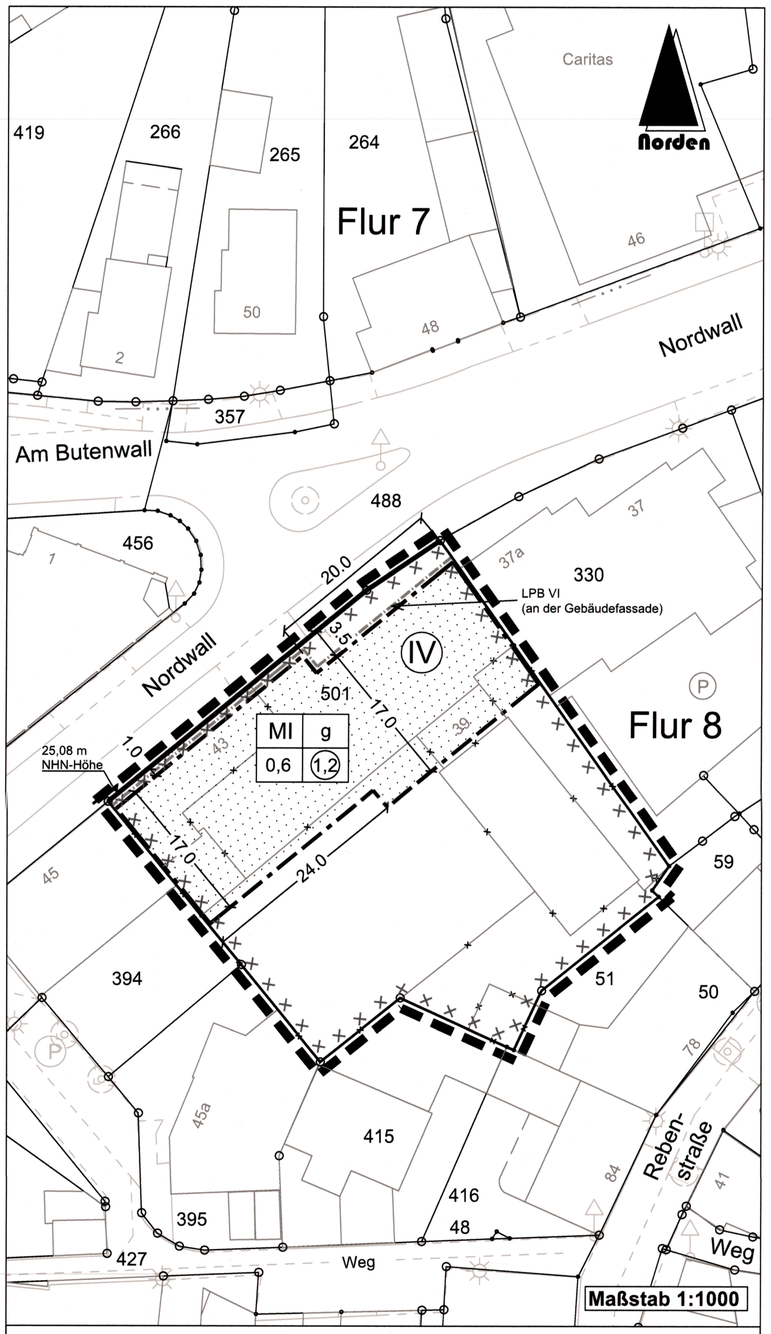


Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiet
- überbaubare Flächen

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- g — geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

- I — I Vollgeschoss
- IV — IV Vollgeschosse zwingend
- 0,6 — Grundflächenzahl
- 1,2 — Geschossflächenzahl

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie

Gebäudebestand

- Gebäudeabriss

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- 5.0 — Bemaßung in Meter
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze der Lärmpegelbereiche LPB

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan NW 14, 5. 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)

F1. 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 BauNVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken, Wettbüros, Freizeitcenter, Escape-Rooms, Laser-Tag und Paintball) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) nicht zulässig.

F2. Oberstes Geschoss (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Ein oberstes Geschoss (über dem IV Vollgeschoss) ist allseitig mind. 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückzusetzen. In der geschlossenen Bauweise sind nur die nicht angebauten Fassadenseiten zurücksetzen. Ausnahmsweise können Treppenräume bis auf 0,5 m an die Außenwand des darunterliegenden Geschosses heranrücken. 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.

Die Gebäudehöhe wird auf max. 15,20m über Oberkante Gehweg = 25,08m ü. NHN vor der Grundstückszufahrt festgesetzt.

F3. Anlagen auf Flachdächern
Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren dürfen die Oberkante der Attika von Flachdächern um maximal 0,75m überschreiten.

F4. Flachdachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Dachflächen von einem neu errichteten Hauptgebäude mit einem Flachdach (oberhalb der obersten Geschossebene) sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einem extensiven Gründach auszuführen. Die Dächer sind mit einer Vegetationstragschicht von 8 cm durch eine Moos-Sedum-Begrünung mit ca. 5-10 Arten zu begrünen und zu erhalten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen, Solarkollektoren) zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.

Hinweis:
Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2008) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden, welche im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

F5. Schallschutzfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Die von den benachbarten Straßen auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes NW 14 einwirkenden Verkehrsgeräusche führen an der dem Nordwall zugewandten Gebäudefassade (im Bereich des geplanten MI-Gebietes) zu Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau). Die Bemessung des hochbaulichen Schallschutzes (zum Schutz vor Außenlärm) hat dort 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 zu berücksichtigende Lärmpegelbereich VI ist in der Bebauungsplandarstellung gekennzeichnet.

Um auch bei geöffnetem Fenster ungestörten Schlaf zu ermöglichen, sind Fenster von Schlafräumen ausschließlich auf der dem Nordwall abgewandten Gebäudeseite zulässig. Ausnahmsweise sind Fenster von Schlafräumen auch auf der dem Nordwall zugewandten Gebäudeseiten zulässig, wenn sie mit einer Lüftungseinrichtung ausgestattet werden, 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.

Um eine Gesundheitsgefährdung auszuschließen, sind Außenwohnbereiche lediglich auf der dem Nordwall abgewandten Gebäudeseite zulässig.

Hinweis: 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)

H1. Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz)
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 Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H2. Bodendenkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffung) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251/5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

Das Plangebiet tangiert sowohl Reste der Stadtbefestigung mit zugehörigem Außengraben (u.a. Stiftsbollwerk) als auch potentiell erhaltene Reste eines frühmittelalterlichen Hofes (Ostmannshove). Daher ist es zwingend erforderlich, archäologische Untersuchungen im Zusammenhang mit Baumaßnahmen einzuplanen. Deren Art und Umfang richtet sich dabei nach Kriterien der zukünftigen Detailplanungen und sollten mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf vor Beginn der Baumaßnahmen im Rahmen eines Ortstermins besprochen werden.

H3. Regenwasserbeseitigung (§ 44 Landeswassergesetz (LWG))
Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz. Die Beseitigung des Schmutz- und Niederschlagswasser ist über die vorhandenen Mischwasserkanäle der angrenzenden Straßen sichergestellt.

H4. Altlasten und Altlastenverdachtsflächen
Beim Kreis Borken liegt keine flächendeckende Erhebung über altlastenverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen vor. Das Plangebiet ist im Altlastenkataster des Kreises Borken erfasst. Im Rahmen einer Gefährdungsabschätzung wurden Bodenbelastungen festgestellt. Bei Bodeneingriffen, baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen mit Eingriffen in den Boden ist der Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr, Stadtgrün und Umwelt, zu beteiligen.

H5. 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.

H6. Lärmschutz
Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der L 505 können nicht geltend gemacht werden.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.08.2017
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 09.06.2020

Der Bürgermeister
i.A.

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 19.09.2017 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung zum Bebauungsplan NW 14 für das Gebiet nordwestlich der Grundstücke Rebenstraße 74-84, südlich des Nordwalls, zwischen den Grundstücken Nordwall 37 a und 45 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch einschließlich Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Bocholt, 09.06.2020

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.08.2018 in der Zeit vom 13.08.2018 bis einschließlich 13.09.2018 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 09.06.2020

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.01.2019 in der Zeit vom 22.01.2019 bis einschließlich 22.02.2019 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, 09.06.2020

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 11.01.2020 in der Zeit vom 20.01.2020 bis einschließlich 21.02.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Parallel fand die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 09.06.2020

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 24.06.2020 die Änderung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 25.06.2020

Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 30.07.2020 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 30.07.2020 rechtsverbindlich.

Bocholt, 31.07.2020

Der Bürgermeister
i.V.

Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

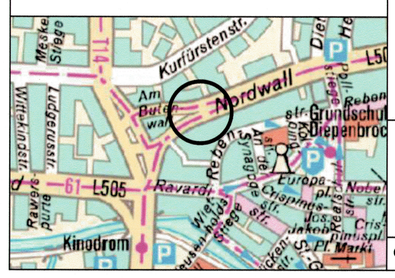
Rechtsgrundlagen:

- 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 (Landesbauordnung - BauO NRW) 2018 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421)
- Planzeichenverordnung vom 18.Dezember 1990 (PlanzV) (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057 - PlanzV)
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Stadt Bocholt

Bebauungsplan NW 14
5. Änderungsplan
(Nordwall)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 8



für das Gebiet nordwestlich der Grundstücke Rebenstraße 74-84, südlich des Nordwalls, zwischen den Grundstücken Nordwall 37 a und 45 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Baugesetzbuch

GB Stadtplanung, De/Sl	26.05.2020	Az. 5056-17-31