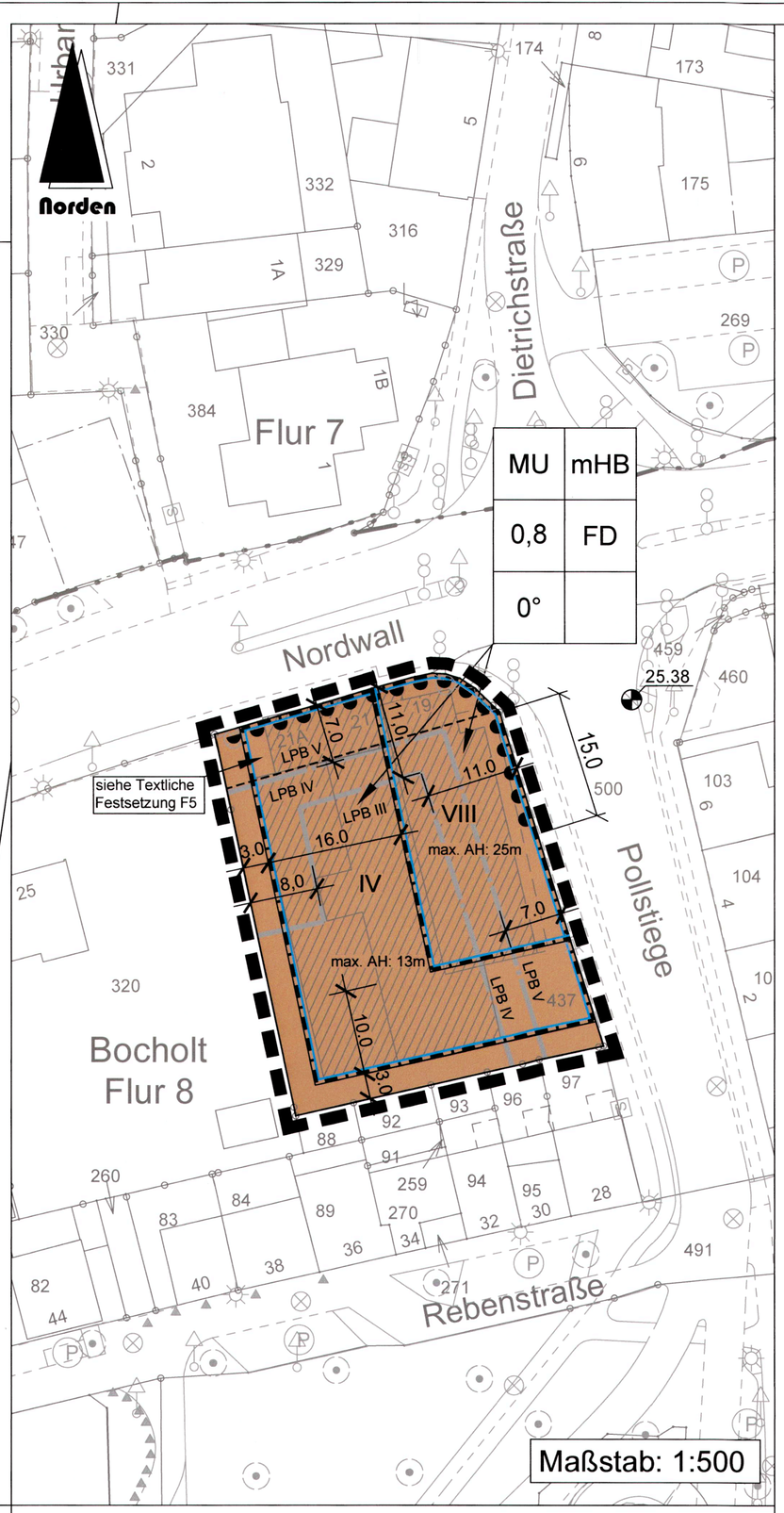


Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Art der baulichen Nutzung

MU — Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,8 — Grundflächenzahl

IV — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

mHb — mit Höhenbeschränkung

FD — Flachdach

0° — Dachneigung

max. AH — maximale Attikahöhe in Meter

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Lärmpegelbegrenzung

Abgrenzung zur textlichen Festsetzung F5

6. Zeichen

10.3 — Bemaßung in Metern

25.36 — Bezugspunkt (Kanaldeckel des Regenwasserkanals) für Gebäudehöhe mit Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull)

Darstellung des Bestandes:

Flurgrenze

Bocholt — Gemarkungsname

Flur 46 — Flurbezeichnung

179 — Flurstücksnummer

38 — Hauptgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Textliche Festsetzungen für den Bebauungsplan K 16, 1. Änderungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

F1 Ausschluss ausnahmsweise zulässiger Nutzungen (§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
Die nach § 6a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

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

F3 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 18 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 1 BauGB)
Bezugspunkt für die Bestimmung der festgesetzten Bauhöhe in dem Baugebiet ist die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzte Höhe in m über NHN.
Die maximal zulässige Attikahöhe (AHmax) bei einem Gebäude mit einem Flachdach (FD) bezieht sich auf die Höhe des Höhenbezugspunktes in der Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks bzw. bis zur Oberkante der Attika.
Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen dürfen die Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit einem Flachdach um maximal 0,75 m überschreiten.

F4 Schallschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Für die vom Nordwall (L 505) und der Pollstiege auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes K 16 einwirkenden Außenlärmpegel legt die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) sogenannte Lärmpegelbereiche fest. Die Bemessung des hochbaulichen Schallschutzes (zum Schutz vor Außenlärm) hat in diesen Bereichen nach der im Januar 2019 bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu erfolgen. Nach diesem Regelwerk haben neuerrichtete Außenbauteile von Aufenthaltsräumen unter Berücksichtigung des jeweiligen Lärmpegelbereichs und der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen an die Luftschalldämmung zu erfüllen. Die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereiche III, IV und V sind in der Bebauungsplandarstellung gekennzeichnet.

Fenster von Schlafräumen sind mit einer Lüftungseinrichtung auszustatten, 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.

Einsichtnahme in die Norm:
Die DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar und kann beim Beuth Verlag,10772 Berlin, käuflich erworben werden.

Hinweis zu Entschädigungsansprüchen:
Entschädigungsansprüche gegenüber den Straßenbaulastträgern des Nordwalls (L 505) und der Pollstiege bestehen nicht, da die Straßen zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens bereits vorhanden waren.

F5 Außenwohnbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Außenwohnbereiche sind in den gekennzeichneten Bereichen unzulässig.

Definition `Außenwohnbereich`:
Außenwohnbereiche im Sinne dieser Festsetzung sind Bereiche (z.B. Terrassen, Balkone, Loggien etc.) außerhalb des Hauptgebäudes, die unmittelbar mit ihm verbunden und somit nicht räumlich davon getrennt sind.

F6 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
Dachflächen von einem neuerrichteten Hauptgebäude mit einem Flachdach (oberhalb der obersten Geschossebene) sowie Garagen 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, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden, welches im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

F7 Vor die Außenwand vortretende Bauteile (§ 89 Abs. 2 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Vorbauten / Balkone und Erker dürfen maximal 3,0 m über die Baugrenze / Baulinie hinausragen. Sie dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen und Rad- und Fußwege hineinragen. Von gegenüberliegenden Nachbargrenzen müssen sie mindestens 3,0 m entfernt bleiben.

III. Empfehlung

E1 Fassadenbegrünung
Als Empfehlung zur Verbesserung der Lufthygiene, der Regulierung des Mikro- und des Makroklimas sowie als erweitertes Angebot für Flora und Fauna sollten mindestens 25 % der Fassadenfläche eines Gebäudes begrünt werden.

IV. Hinweise

H1 Altlasten
Altlasten sind nicht bekannt. Sollten dennoch bzw. darüber hinaus kontaminierte Bereiche entdeckt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

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

H3 Bodendenkmäler
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.: 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG)).

Das Plangebiet tangiert im vollem Umfang eine Fläche von archäologischen Belang, im Zusammenhang mit der historischen Stadtbefestigung mit zugehörigem Außengraben (sog. „Ebersteinbollwerk“). Im Falle eines Bauvorhabens ist in den Bereichen ohne Unterkellerung der Bestandsbebauung von der Notwendigkeit archäologischer Dokumentationsmaßnahmen im Vorfeld geplanter Baumaßnahmen auszugehen. Ob und inwieweit darüber hinaus eine archäologische Begleitung des Abbruchs von Bestandsbebauung notwendig ist, ist im Rahmen eines Ortstermins zu klären. Dieser ist mit ausreichendem zeitlichen Vorlauf und auf der Basis der abgeschlossenen Detailplanung mit daraus hervorgehenden Unterkellerungen und den vorgesehenen Bodeneingriffstiefen vor Beginn der mit der Projektumsetzung verbundenen Arbeiten durchzuführen. (Ansprechpartner: Herr Wunschel (Teil.: 0251/591-8938 bzw. 0151/1826-3531, Mail: andreas.wunschel@lwl.org))

In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen.

H4 Artenschutz
Bei Abbruch, Umbau oder Umnutzung vorhandener Gebäude/Gebäudeteile und ggf. 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 besonders und streng geschützten Arten nach dem Naturschutzgesetz (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.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 13.02.2020
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 17.03.2021

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 09.06.2020 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes K 16 als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB im Bereich des Flurstückes 437 im Flur 8, südlich des Nordwalls und westlich der Pollstiege, einschließlich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Bocholt, 17.03.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.07.2020 in der Zeit vom 03.08.2020 bis einschließlich 11.09.2020 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 17.03.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 15.12.2020 in der Zeit vom 04.01.2021 bis einschließlich 19.02.2021 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, 17.03.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 24.03.2021 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 25.03.2021

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 26.05.2021 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 26.05.2021 rechtsverbindlich.

Bocholt, 27.05.2021

Der Bürgermeister
In Vertretung

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 vom 21. Juli 2018 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421 - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 58 - PlanzV)
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NW. S. 666 - GO NRW)

Stadt Bocholt

Bebauungsplan K 16
1. Änderungsplan
(Pollstiege)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 8



für das Gebiet des Flurstückes 437 auf Flur 8, südlich des Nordwalls und westlich der Pollstiege, einschließlich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

GB Stadtplanung, Co/Sp	09.04.2021	Az. 05234-19-31