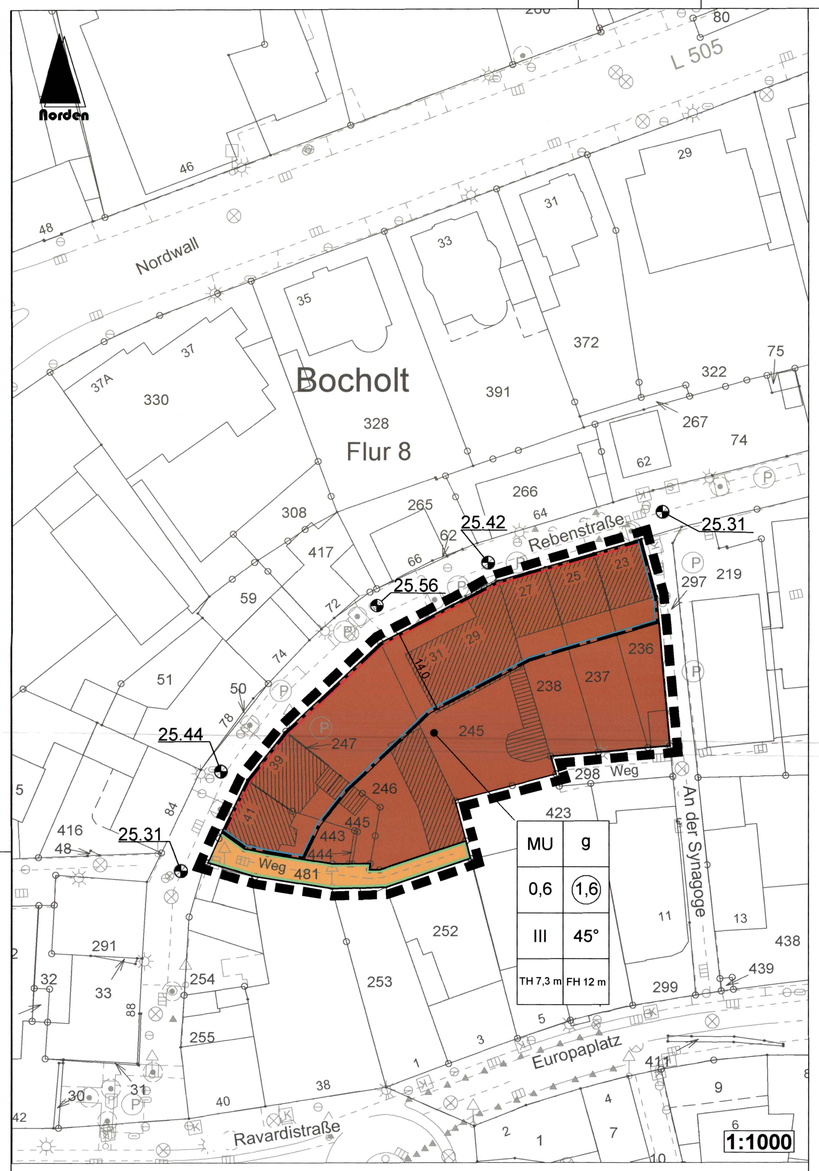



Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

1. Art der baulichen Nutzung
   - MU — Urbane Gebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
   - III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
   - 0,6 — Grundflächenzahl
   - 1,6 — Geschossflächenzahl
   - g — geschlossene Bauweise
   - 45° — Dachneigung
   - TH 7,3m — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern
   - FH 12,0 — Firsthöhe als Höchstmaß in Metern
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baulinie
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
5. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
6. Zeichen
   - 14.0 — Bemaßung in Metern
   - 25.56 — Bezugspunkt mit Höhenangabe 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 14, 8. Änderungsplan

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

**F 1 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.

**F 2 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.

**F 3 Baulinie** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf ihr gebaut werden. Ein geringfügiges zurücktreten von untergeordneten Gebäudeteilen ist bis zu einem Viertel der Fassadenlänge, bezogen auf die Strecke zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers, zulässig.

**F 4 Balkone** (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Balkone dürfen die rückwärtige Baugrenze um maximal 2,0 m überschreiten.

**F 5 Höhenentwicklung der Baukörper** (§ 18 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)
Bezugspunkte für die Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen in dem Baugebiet sind die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Höhen in m über NHN. Grundstücksbezogen ist die NHN-Höhe (Höhenbezugspunkt) durch lineare Interpolation benachbarter Höhenbezugspunkte bezogen auf die Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers zu ermitteln.
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) bei einem Gebäude mit einem Satteldach bezieht sich auf die Höhe des ermittelten Höhenbezugspunktes in der Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.
Eine höhere als die maximal zulässige Traufhöhe kann zugelassen werden, wenn sie bei einem durch Vor- oder Rücksprünge gegliederten Grundriss eines Gebäudes entsteht. Ihre Länge wird auf höchstens 1/3 der Traufläge der betreffenden Gebäudeseite, gemessen zwischen den Außenwänden des entsprechenden Gebäudes, begrenzt.
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) bei einem Gebäude mit einem Satteldach bezieht sich auf die Höhe des ermittelten Höhenbezugspunktes in der Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers bis zur höchsten Stelle des Firstes.

**F 6 Stellplatzbefestigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
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.

**F 7 Baumanpflanzungen in Stellplatzbereichen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Im Bereich von Freiflächen ist für mind. jeden 4. Stellplatz ein standortgerechter Laubbaum mit einem mind. 12 qm großen Baumbeet vorzusehen.

**F 8 Dachbegrünung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Flachdächer von Garagen, Carports und hochbaulichen Nebenanlagen sind mit mindestens 8 cm Bodensubstrat zu bedecken und mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche zu unterhalten. Untergeordnet können Belichtungseinrichtungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden. Die Nutzung solarer Strahlungsenergie ist über der Dachbegrünung zulässig, sofern sie der Funktion dieser nicht zuwiderläuft.

*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 2018 (BauO NRW 2018) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB**

**F 9 Sockelhöhe Erdgeschoss** (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Die Sockelhöhe darf maximal 0,8 m betragen. Bestimmend ist die Höhe des ermittelten Höhenbezugspunktes in der Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers bis zur Oberkante des Fertigfußbodens.

**F 10 Letztes Vollgeschoss als Gebäudeabschluss** (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Oberhalb des letzten festgesetzten Vollgeschosses ist kein weiteres Geschoss zulässig. Das dritte Obergeschoss ist mit geneigten Dachflächen auszuführen.

**F 11 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte** (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge, für Gauben gemessen am Fuß der Gaube, nicht mehr als die Hälfte (50 %) der betreffenden darunter befindlichen Gebäudeseite, bezogen auf die Außenwände des entsprechenden Gebäudes, beträgt und wenn sie nicht in das obere Drittel der Dachflächen reichen- Dachgauben und Dachaufbauten sind im Spitzbodenbereich nicht zulässig.

**F 12 Satteldach** (§ 89 Abs. 2 BauO NRW 2018 i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Als Dachform ist ein Satteldach zu wählen. Untergeordnete bauliche Anlagen und Anbauten dürfen auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden.

**III. Empfehlungen**

**E 1 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**

**H 1 Artenschutz**
Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten. Die Artenschutzrelevanz ist sowohl vor dem Abbruch, Umbau oder Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen als auch vor Baumfällungen und Rodungen zu prüfen. Der Umfang der Prüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

**H 2 Altlasten**
Altlasten sind nicht bekannt. Sollten sich bei den Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte für Verunreinigungen des Bodens, der Bodenluft oder des Grundwassers ergeben, ist die Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken über die Stadt Bocholt, Fachbereich Mobilität und Umwelt unverzüglich von der Bauherrin/ vom Bauherrn zu benachrichtigen (§ 2 LBodSchG).

**H 3 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, insbesondere im Zusammenhang mit dem mittelalterlichen Stadtkern. 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.

**H 4 Kampfmittel**
Vor der Aufnahme sämtlicher Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen erst dann betreten werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdient des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat.

**H 5 Städtebaulicher Vertrag**
Für einen Teilbereich des Änderungsplans besteht ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.09.2018
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, den 23.06.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. 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 14 als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Bereich der Grundstücke der Rebenstraße 23 bis 41.

Bocholt, den 23.06.2021

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, den 23.06.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.03.2021 in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021 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, den 23.06.2021

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 30.06.2021 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, 31.06.2021
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 10.09.2021 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 10.09.2021 rechtsverbindlich.**

Bocholt, 13.09.2021

Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

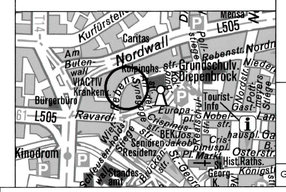
**Rechtsgrundlagen:**

- Baugesetzbuch vom 03. 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 bis zum 23. Juni 2021 geltenden 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 14
## 8. Änderungsplan
(Rebenstraße)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 8




Für das Gebiet im Bereich der Grundstücke der Rebenstraße mit den ungeraden Hausnummern 23 bis 41, in der Gemarkung Bocholt im Flur 8, auf den Flurstücken 236-238, 245-247, 443-445 und 481

| GB Stadtplanung, Co/Sp | 17.05.2021 | Az. 05076-20-31 |
|---|---|---|