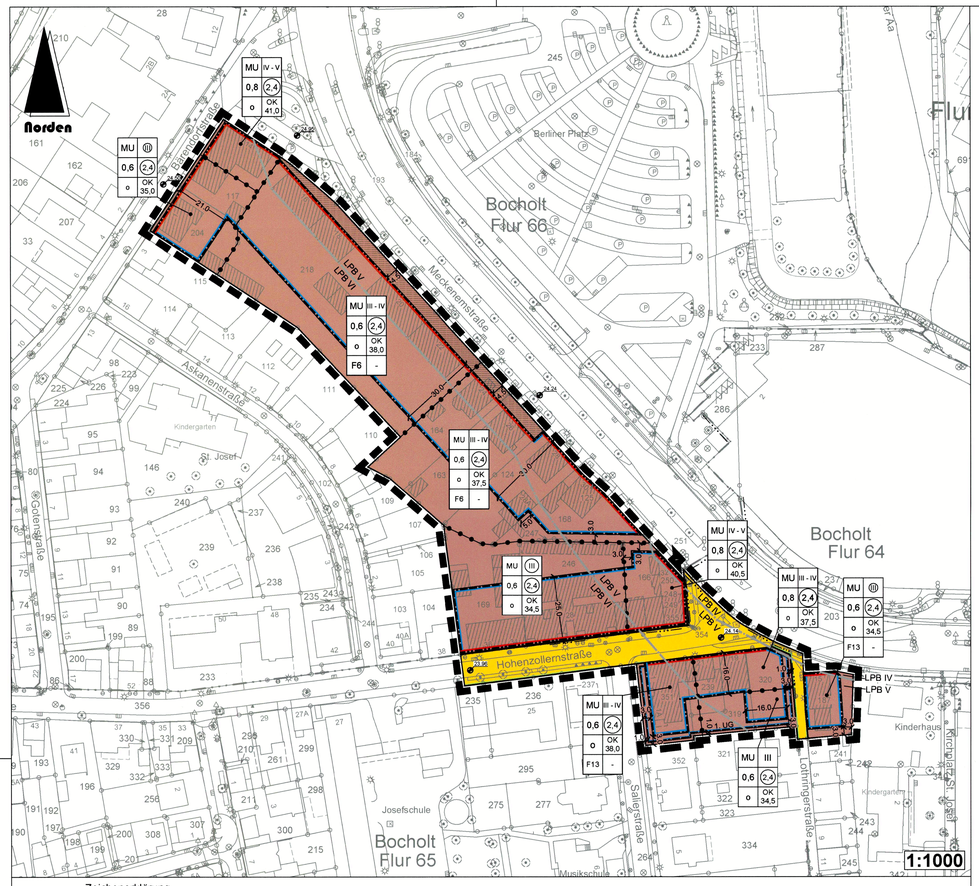


Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

- MU — Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 — Geschossflächenzahl
- 0,4 — Grundflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- III-IV — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (III) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- OK 38.0 — Oberkante als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Unzulässigkeitsbereich von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Carports
- Grenze der Lärmpegelbereiche (LPB)

6. Zeichen

- 10.3 — Bemaßung in Metern

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- 28.7 — vorhandene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Darstellung des Bestandes:

- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Bocholt — Gemarkungsname
- Flur 46 — Flurbezeichnung
- 179 — Flurstücksnummer
- 38 — Hauptgebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan K 1a, 5. 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 2021 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 Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Tiefgaragen und deren Zufahrt bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0 überschritten werden.

F 4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Oberkante (OK) bei einem Gebäude mit einem Satteldach (Firsthöhe) bezieht sich auf die höchste Stelle des Firstes bzw. bei einem Gebäude mit einem Flachdach auf die 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, wenn sie vom Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.

F 5 Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 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.
Das oberste Geschoss kann gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses mit mind. 1 m zurückspringen.

F 6 Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 1 BauNVO, § 14 BauNVO)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und PKW-Stellplätze, Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Carports sind in dem im Bebauungsplan dargestellten Bereich unzulässig.

F 7 Stellplatzbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die privaten Stellplätze sind nur mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen (wassergebundene Decke, Rasengittersteine oder gleichwertigem).

F 8 Schallschutzfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(siehe Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche)
In den gekennzeichneten Bereichen des Plangebietes sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Ähnlichem bzw. Büroräumen und Ähnlichem die folgenden erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,ges}$) für die Außenbauteile (Wände, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten:

Lärmpegelbereich IV:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB

Lärmpegelbereich V:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 45 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 40 dB

Lärmpegelbereich VI:
Aufenthaltsräume in Wohnungen und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 46 dB
Büroräume und Ähnliches erf. $R'_{w,ges}$ = 41 dB

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach DIN 4109-2 zu korrigieren.

Zudem sind für Schlafräume und Kinderzimmer, die auch als Schlafräume genutzt werden, schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Für Minderungen der verkehrsbedingten Beurteilungspegel nachts und zur Minderung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1 ist ein gesonderter Nachweis erforderlich.

F 9 Baumanpflanzungen in Stellplatzbereichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Bereich von Stellplätzen ist für mindestens jeden 4. Stellplatz ein standortgerechter, heimischer Laubbaum mit einem mindestens 12 qm großen Baumbeet vorzusehen. Als Anpflanzungen kommen Laubbäume 1. bzw. 2. Ordnung je nach Größe des Pflanzbeetes nach tatsächlichem Ausbau in Betracht. Es sind hochstämmige Laubbäume, 3 x verpflanzt mit Drahtballen und 16 - 18 cm Stammumfang zu verwenden (z.B. Hopfenbuche oder Baummagnolie). Sie sind dauerhaft zu erhalten und vor Wildverbiss zu schützen. Jeder Ausfall eines Laubbaumes ist nachzupflanzen.

F 10 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flachdächer von Hauptgebäuden (oberhalb der obersten Geschossebene) sowie Garagen, Carports und Nebengebäude 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.

F 11 Tiefgaragenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zuwegungen und Nebenanlagen (wie z.B. Stellplätze, Spielflächen, technische Aufbauten, Terrassen).

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

F 12 Letztes Vollgeschoss als Gebäudeabschluss
Bei einem Gebäude mit einem Flachdach ist oberhalb des letzten festgesetzten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss zulässig. Außenwohnbereiche oberhalb der obersten Geschossebene sind nicht zulässig.

F 13 Dachform und Dachneigung
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 35° bis 45° auszuführen. Untergeordnete bauliche Anlagen (z.B. Vorbauten, Dachgauben, Zwerchgiebel) der Hauptbaukörper dürfen auch mit einer abweichenden Dachform ausgeführt werden. Abweichend von der festgesetzten Dachneigung dürfen Garagen, Carports und hochbauliche Nebenanlagen auch mit einem Flachdach ausgeführt werden.

F 14 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte
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.

III. Hinweise

H 1 Allgemeiner Brutvogelschutz
Aus Gründen des allgemeinen Brutvogelschutzes sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rodungstätigkeiten im Zeitraum vom 01. März bis 30. September unzulässig.

H 2 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 3 Altlasten
Im Plangebiet befindet sich die im Kataster des Kreises Borkens unter dem Aktenzeichen 66 51 01/02-095 geführte Altlastenverdachtsfläche (ehem. Werkstatt/ Lackiererei). Belastungen konnten bisher jedoch nicht festgestellt werden.
Dennoch gilt für das gesamte Plangebiet: 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 4 Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und befestigten Flächen ist vorzugsweise auf dem eigenen Grundstück zu versickern. Die schadlose Versickerung ist durch ein Gutachten nachzuweisen. Für die Versickerung ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetzt (WHG) bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken einzuholen.

H 5 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.

H 6 Bodendenkmalpflege
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 16, 17 und 18 DSchG NRW).
Bei Erdarbeiten können auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem obersten Pleistozän (Niederterrassen der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden. Erste Erdbewegungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.12.2022
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 13.06.2023
Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Strohfeldt
Städt. Obervermessungsrat

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 15.12.2021 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 5. Änderung des Bebauungsplans K 1a für den Bereich der Bärendorfstraße mit der Hausnummer 1, der Meckenemstraße mit den geraden Hausnummern 14 bis 30, der Hohenzollernstraße mit den Hausnummern 19 und 21 sowie den geraden Hausnummern 24 bis 36, der Saliersstraße mit den Hausnummern 1 und 1a, einschließlich der Willy-Brandt-Straße mit der Hausnummer 15 mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Bocholt, 13.06.2023
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.04.2022 in der Zeit vom 29.04.2022 bis einschließlich 03.06.2022 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 13.06.2023
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.03.2023 in der Zeit vom 20.03.2023 bis einschließlich 21.04.2023 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, 13.06.2023
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 21.06.2023 die Änderung des Bebauungsplanes mit Berichtigung des Flächennutzungsplans 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, 22.06.2023
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 12.07.2023 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 12.07.2023 rechtsverbindlich.

Bocholt, 13.07.2023
Der Bürgermeister
In Vertretung
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

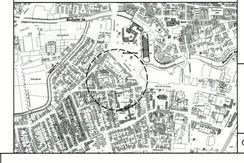
Rechtsgrundlagen:

- 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 K1a
5. Änderungsplan
(Meckenemstraße)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 64, 65, 66



Für den Bereich der Bärendorfstraße mit der Hausnummer 1, der Meckenemstraße mit den geraden Hausnummern 14 bis 30, der Hohenzollernstraße mit den Hausnummern 19 und 21 sowie den geraden Hausnummern 24 bis 36, der Saliersstraße mit den Hausnummern 1 und 1a, einschließlich der Willy-Brandt-Straße mit der Hausnummer 15.

GB Stadtplanung, Co/Sp	03.05.2023	Az. 5250-2021