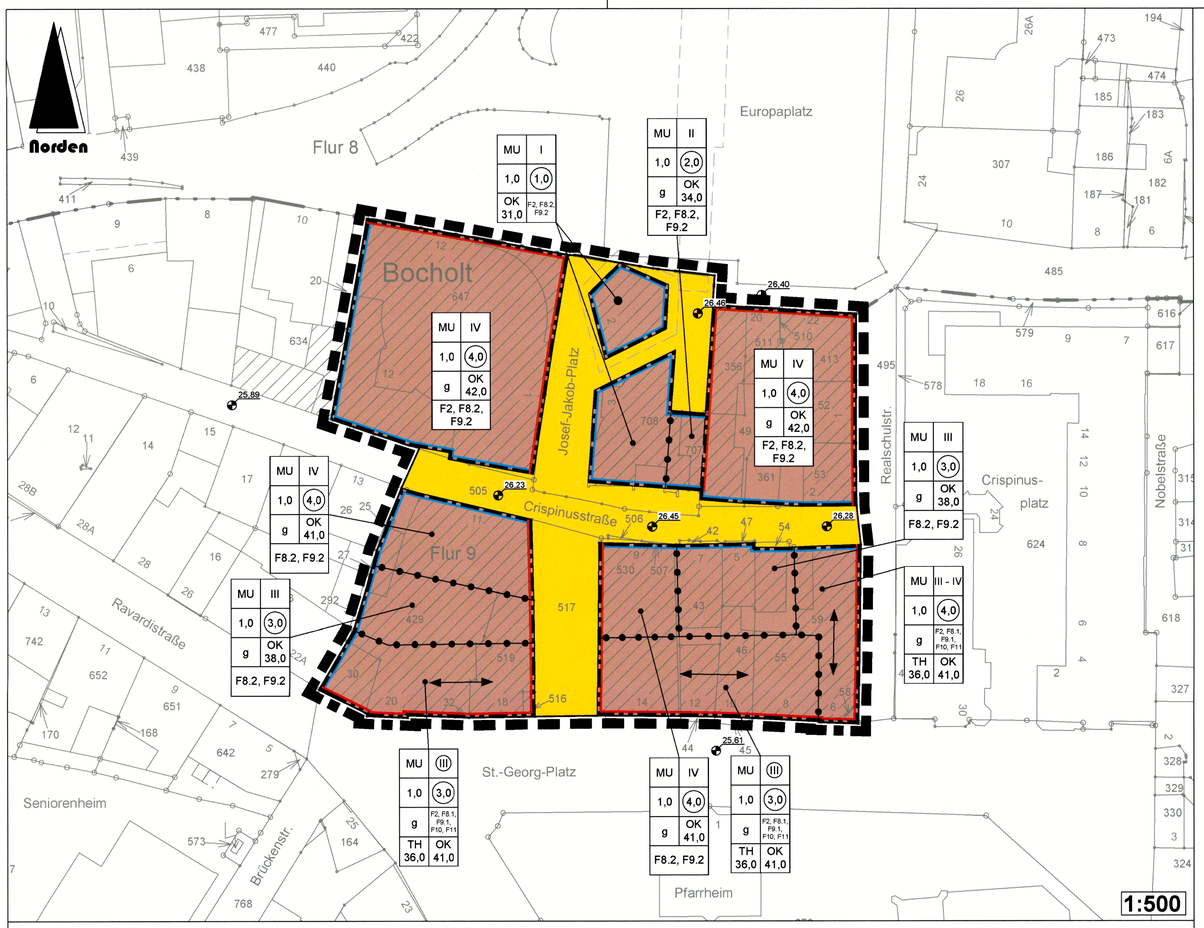


Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

MU — Urbane Gebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

(3,0) — Geschossflächenzahl

1,0 — Grundflächenzahl

III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

III-V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

(V) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

TH 36,3 — Traufhöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (NHN)

OK 41,8 — Oberkante als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

g — Geschlossene Bauweise

Baulinie

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

5. örtliche Bauvorschriften

Hauptfirstrichtung

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

7. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

26,23 — 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 für den Bebauungsplan K 8, 3. 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 Wohnungen im Erdgeschoss (§ 6a Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Wohnungen sind im gekennzeichneten Bereich im Erdgeschoss nicht zulässig.

F 3 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 4 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 18 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)
Die maximal zulässige Oberkante (OK) bei einem Gebäude mit geneigtem Dach (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.
Die zulässige Traufhöhe (TH) bei einem Gebäude mit einem geneigten Dach bezieht sich auf den Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

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.

F 6 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Flachdächer von Hauptgebäuden (oberhalb der obersten Geschossebene) sowie Garagen 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.

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

F 7 Letztes Vollgeschoss als Gebäudeabschluss
Bei einem Gebäude mit einem Flachdach ist oberhalb des letzten festgesetzten Vollgeschosses kein weiteres Geschoss zulässig.

F 8.1 Dachform und Dachneigung
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Das Dach ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 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.
Die Straßenfront ist mit einer Traufe auszubilden und kann untergeordnet durch Giebel gegliedert werden.

F 8.2 Dachform und Dachneigung
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Im gekennzeichneten Bereich sind als Dachformen Flachdach und geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 45°zulässig.

F 9.1 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
Straßenseitig sind lediglich Einzelgauben zulässig. Die Breite der Gaube darf 1,65 m nicht überschreiten. Zwerchhäuser und Zwerchgiebel können ebenfalls zugelassen werden, wobei die Breite nicht mehr als 3,30 m betragen darf. Insgesamt darf die Breite der Gauben, Zwerchhäuser und Zwerchgiebel, für Gauben gemessen am Fuß der Gaube, nicht mehr als 50 % der betreffenden Dachseite betragen. Sie sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.
Auf der rückwärtigen Gebäudeseite sind Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte zulässig, wenn ihre Breite insgesamt, für Gauben gemessen am Fuß der Gaube, nicht mehr als 50 % der betreffenden Dachseite beträgt. Sie sind nur in der ersten Dachgeschossebene zulässig.

F 9.2 Dachgauben, Dachaufbauten und Dacheinschnitte
(siehe Zuordnung im Bebauungsplan)
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 10 Fassadengestaltung
(siehe Zuordnung siehe Bebauungsplan)
Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sowie bei Änderungen der Fassaden sind für die geschlossenen Fassadenflächen Ziegelsteine in der Farbskala Rot bis Rot-Braun zu verwenden. Ausnahmsweise können die geschlossenen Fassadenflächen untergeordnet bis zu 20 % mit anderen Materialien gestaltet werden.

F 11 Werbeanlagen
(siehe Zuordnung siehe Bebauungsplan)
Werbeanlagen sind nur unterhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig. Übereckfassadenwerbung ist ausgeschlossen. Als Werbeanlagen sind nur Einzelbuchstaben, aufgesteckt auf der Hauswand, zu verwenden. Ausleger sowie selbstleuchtende Buchstaben sind unzulässig.
Schaufenster sind als transparentes Element der Architektur wahrnehmbar zu gestalten. Eine Gestaltung mit Folierung zu Werbezwecken sind bis max. 25% der Schaufensterflächen je Ladenlokal zulässig (bei Eckhäusern gilt der Anteil je Straßenfront).

III. 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 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 4 Bodendenkmäler
Aufgrund der besonderen stadtgeschichtlichen Bedeutung des Plangebiets muss bei Bodeneingriffen mit mittelalterlichen Bodenfunden gerechnet werden. Mit Bodeneingriffen verbundene Maßnahmen innerhalb des historischen Stadtkerns bedürfen daher einer vorhergehenden Einzelfallprüfung hinsichtlich archäologischer Belange durch den LWL-Archäologie für Westfalen. In jedem Fall ist für die Dokumentation der durch die Maßnahmen in ihrem Bestand gefährdeten Bodendenkmäler ein entsprechendes Zeitfenster einzuräumen. Gemäß § 27 Abs. 1 DSchG NRW sind die Kosten der archäologischen Untersuchungen im Rahmen der beabsichtigen Maßnahmen durch den Verursacher zu tragen. Darüber hinaus gelten die Bestimmungen des § 26 Abs. 2 DSchG NRW (Betretungsrecht).

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.04.2022
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarte

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 24.08.2022 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 3. Änderung des Bebauungsplans K 8 für den Bereich nördlich des St.-Georg-Platzes, südlich des Europaplatzes und westlich der Realschulstraße als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch mit Berichtigung des Flächennutzungsplans.

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 08.12.2022 in der Zeit vom 16.12.2022 bis einschließlich 20.01.2023 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 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 13.07.2023 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 13.07.2023 rechtsverbindlich.

Bocholt, 14.07.2023
Der Bürgermeister
In Vertretung
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

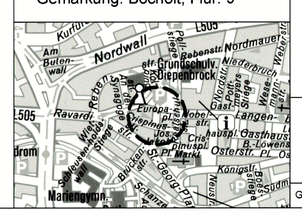
Rechtsgrundlagen:

- 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 K 8
3. Änderungsplan
(St.-Georg-Platz/ Europaplatz)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 9



im Bereich nördlich des St.-Georg-Platzes, südlich des Europaplatzes und westlich der Realschulstraße

GB Stadtplanung, Co/Sp	03.05.2023	Az. 5134-2022