



Legende:		Sonstige Planzeichen	
Art der baulichen Nutzung (§ 6a BauNVO)		Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
<p>MU Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)</p> <p>mHB Urbane Gebiete</p>		<p>3,0 Bemaßung in Meter</p> <p>Bezugspunkt (Kanaldeckel des Regenwasserkanals) für Gebäudehöhe mit Höhenangabe in Meter über NNH (Normalhöhennull)</p> <p>Lärmpegelbegrenzung</p> <p>Abgrenzung zur textlichen Festsetzung F4</p>	
Maß der baulichen Nutzung		Darstellung des Bestandes:	
0,8 Grundflächenzahl	IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	<p>..... Flurgrenze</p> <p>Bocholt Gemarkungsname</p> <p>Flur 46 Flurbezeichnung</p> <p>161 Flurstücksnummer</p> <p>59 Hauptgebäude mit Hausnummer</p> <p>Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten</p>	
mHb mit Höhenbeschränkung	FD Flachdach		
0° Dachneigung	max. AH maximale Attikahöhe in Meter		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen			
<p>--- Baugrenze</p>			
Verkehrsfächen			
<p>••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt</p>			

Maßstab 1 : 500

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Bauordnungsverordnung:

- 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 Vergnügungstätigkeiten Bordellen (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)**
Unter Berücksichtigung des Vergnügungstätigkeitenkonzeptes der Stadt Bocholt 2011 nach § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind Vergnügungstätigkeiten (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. 3 BauGB)**
Bezugspunkte für die Bestimmung der festgesetzten Bauhöhen in den Baugebieten ist die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzte Kanaldeckelhöhe des bestehenden Mischwasserkanals in m über NNH.
Die maximal zulässige Attikahöhe (AH_{max}) bei einem Gebäude mit einem Flachdach (FD) 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 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 Polstiege 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 Außenhallasträumen unter Berücksichtigung des jeweiligen Lärmpegelbereichs und der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die Anforderungen an die Luftschallschallminderung zu erfüllen. Die zu berücksichtigenden Lärmpegelbereich III, IV und V sind in der Bebauungsplanänderung 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 Bauherren einen gutachterlichen Einzeinausweis 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 Straßenbausträgern des Nordwalls (L 505) und der Polstiege 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.

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 hinausragen. Sie dürfen nicht in das Lichtprofil der Verkehrsflächen und Rad- und Fußwege hineinragen. Von gegenüberliegenden Nachbarbaugrenzen müssen sie mindestens 3,0 m entfernt bleiben.
- Empfehlung:**
- E 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.
- 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 eventueller 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 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 (§§ 15 und 16 DSchG). Bei Erdarbeiten können auch paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem obersten Pleistozän (Niederterassen 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 des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

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

Bocholt,
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 der Polstiege mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Bocholt,
Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

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

Bocholt,
Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

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

Bocholt,
Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am _____ die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt,
Peter Nebelo
Bürgermeister

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

Bocholt,
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 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 - PlanZ)
- 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 im Flur 8, südlich des Nordwalls und westlich der Polstiege, einschließlich der Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Verfahrensstand:
Frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

GB Stadtplanung, Co/Sp 19.06.2020 Az. 05234-19-31