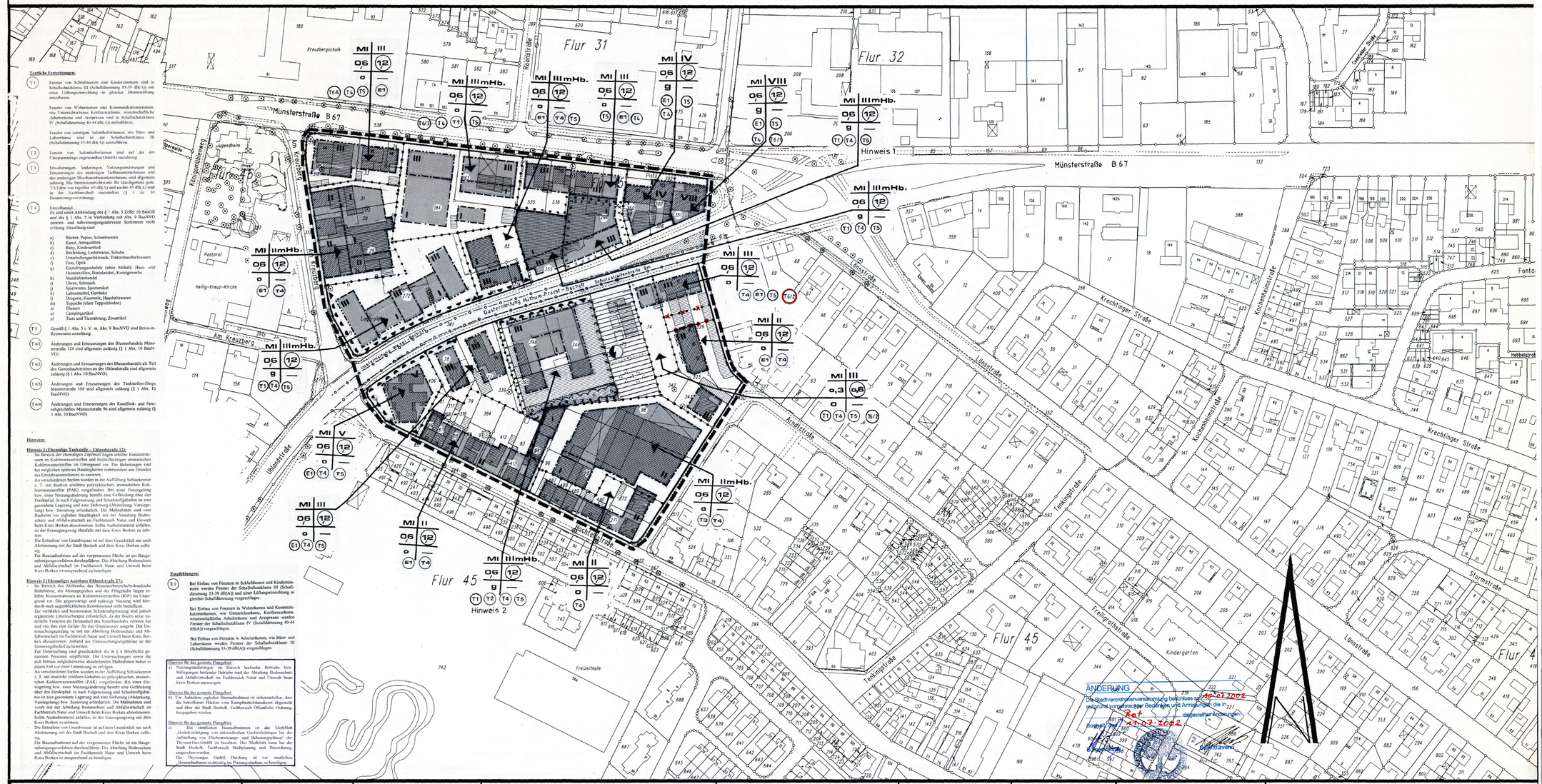
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN **SO 36**

für das Gebiet südlich der Münsterstraße, östlich der Straße Am Kreuzberg, nördlich der Hochfeldstraße, nordwestlich der Arndtstraße



Textliche Festsetzungen:

T1 Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind in Schallschutzklasse III (Schalldämmung 35-39 dB(A)) mit einer Lüftungseinrichtung in gleicher Dämmwirkung einzubauen.

Fenster von Wohnräumen und Kommunikationsräumen, wie Unterrichtsräume, Konferenzräume, wissenschaftliche Arbeitsräume und Aufenthaltsräume in Krankenhäusern und Pflegeheimen sind in Schallschutzklasse IV (Schalldämmung 40-44 dB(A)) auszuführen.

Fenster von sonstigen Aufenthaltsräumen, wie Büro- und Laborräume sind in der Schallschutzklasse III (Schalldämmung 35-39 dB(A)) auszuführen.

T2 Fenster von Aufenthaltsräumen sind auf der der Umgehungsstraße zugewandten Ostseite unzulässig.

T3 Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen des ansässigen Tiefbauunternehmens und des ansässigen Maschinenbauunternehmens sind allgemein zulässig. Die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete gem. TA Lärm von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) sind in der Nachbarschaft einzuhalten. (§ 1 Ab. 10 Baunutzungsverordnung).

T4 Einzelhandel
Es sind unter Anwendung des § 1 Abs. 2 Ziffer 10 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig. Unzulässig sind:

a) Bücher, Papier, Schreibwaren
b) Kunst, Antiquitäten
c) Baby, Kinderartikel
d) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
e) Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
f) Foto, Optik
g) Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
h) Musikalienhandel
i) Uhren, Schmuck
j) Spielwaren, Sportartikel
k) Lebensmittel, Getränke
l) Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren
m) Teppiche (ohne Teppichboden)
n) Blumen
o) Campingartikel
p) Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

T5 Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind Drive-in-Restaurants unzulässig.

T6/1 Änderungen und Erneuerungen des Blumenhandels Münsterstraße 124 sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

T6/2 Änderungen und Erneuerungen des Blumenhandels als Teil des Gartenbaubetriebes an der Uhlandstraße sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).

T6/3 Änderungen und Erneuerungen des Tankstellen-Shops Münsterstraße 108 sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

T6/4 Änderungen und Erneuerungen des Rundfunk- und Fernsehgeschäftes Münsterstraße 96 sind allgemein zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

Hinweis:

Hinweis 1 (Ehemalige Tankstelle – Uhlandstraße 12):
- Im Bereich der ehemaligen Zapfinsel liegen erhöhte Konzentrationen an Kohlenwasserstoffen und leicht-flüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen im Untergrund vor. Die Belastungen sind bei möglichen späteren Bautätigkeiten insbesondere aus Gründen des Grundwasserschutzes zu sanieren.
- An verschiedenen Stellen wurden in der Auffüllung Schlackereste z. T. mit deutlich erhöhten polyzyklischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vorgefunden. Bei einer Einzelgebäude bzw. einer Nutzungsänderung besteht eine Gefährdung über den Direktpfad. Je nach Folgenutzung und Schadstoffgehalten ist eine gesonderte Lagerung und eine Sicherung (Abdeckung, Versiegelung) bzw. Sanierung erforderlich. Die Maßnahmen sind vorab mit der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken abzustimmen. Sollte Aushubmaterial anfallen, ist der Einsatzgang ebenfalls mit dem Kreis Borken zu erörtern.
- Die Entnahme von Grundwasser ist auf dem Grundstück nur nach Abstimmung mit der Stadt Bocholt und dem Kreis Borken zulässig.
- Für Baumaßnahmen auf der vorgenannten Fläche ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Die Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken ist entsprechend zu beteiligen.

Hinweis 2 (Ehemaliges Autohaus Uhlandstraße 27):
- Im Bereich des Altstandes, des Reparaturbetriebshydraulische Hebebühne, der Montagegruben und der Pflegehalle liegen erhöhte Konzentrationen an Kohlenwasserstoffen (KW) im Untergrund vor. Die gegenwärtige und zukünftige Nutzung wird hierdurch nach ausgebrachtlichem Kenntnisstand nicht beeinflußt.
- Zur vertikalen und horizontalen Schadensabgrenzung sind jedoch ergänzende Untersuchungen erforderlich, da der Boden seine natürliche Funktion als Bestandteil des Naturhaushalts verloren hat und von ihm eine Gefahr für das Grundwasser ausgeht. Der Untersuchungsumfang ist mit der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken abzustimmen. Anhand der Untersuchungsergebnisse ist der Sanierungsbedarf zu bewerten.
- Zur Untersuchung und grundsätzlich die in § 4 BBodSchG genannten Personen verpflichtet. Die Untersuchungen sowie die sich hieraus möglicherweise ableitenden Maßnahmen haben in jedem Fall vor einer Umnutzung zu erfolgen.
- An verschiedenen Stellen wurden in der Auffüllung Schlackereste z. T. mit deutlich erhöhten Gehalten an polyzyklischen, aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK) vorgefunden. Bei einer Einzelgebäude bzw. einer Nutzungsänderung besteht eine Gefährdung über den Direktpfad. Je nach Folgenutzung und Schadstoffgehalten ist eine gesonderte Lagerung und eine Sicherung (Abdeckung, Versiegelung) bzw. Sanierung erforderlich. Die Maßnahmen sind vorab mit der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken abzustimmen. Sollte Aushubmaterial anfallen, ist der Einsatzgang ebenfalls mit dem Kreis Borken zu erörtern.
- Die Entnahme von Grundwasser ist auf dem Grundstück nur nach Abstimmung mit der Stadt Bocholt und dem Kreis Borken zulässig.
- Für Baumaßnahmen auf der vorgenannten Fläche ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Die Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken ist entsprechend zu beteiligen.

Einzelfestsetzungen:

E1 **Bei Einbau von Fenstern in Schlafräumen und Kinderzimmern werden Fenster der Schallschutzklasse III (Schalldämmung 35-39 dB(A)) und einer Lüftungseinrichtung in gleicher Schalldämmung vorgeschlagen.**

Bei Einbau von Fenstern in Wohnräumen und Kommunikationsräumen, wie Unterrichtsräume, Konferenzräume, wissenschaftliche Arbeitsräume und Arztpraxen werden Fenster der Schallschutzklasse IV (Schalldämmung 40-44 dB(A)) vorgeschlagen.

Bei Einbau von Fenstern in Arbeitsräumen, wie Büro- und Laborräume werden Fenster der Schallschutzklasse III (Schalldämmung 35-39 dB(A)) vorgeschlagen.

Hinweis für das gesamte Plangebiet:
a) Nutzungsänderungen im Bereich laufender Betriebe bzw. Stillegungen laufender Betriebe sind der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken anzuzeigen.

Hinweis für das gesamte Plangebiet:
b) Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, daß die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über die Stadt Bocholt, Fachbereich Öffentliche Ordnung, freigegeben werden.

Hinweis für das gesamte Plangebiet:
c) Bei sämtlichen Baumaßnahmen ist das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen" der Thyssen-Gas-GmbH zu beachten. Das Merkblatt kann bei der Stadt Bocholt, Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, eingesehen werden.
Die Thyssengas GmbH Duisburg ist vor sämtlichen Baumaßnahmen rechtzeitig im Planungsstadium zu beteiligen.

GEBÄUDEBESTAND
vorhandene
Wohngebäude
Wirtschaftsgebäude
öffentliche Gebäude

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
WS Kleinsiedlungsgebiete
WR reine Wohngebiete
WA allgemeine Wohngebiete
WB besondere Wohngebiete
MD Dorfgebiete
MI Mischgebiete
MK Kerngebiete
GE Gewerbegebiete
GI Industriegebiete
SO Sondergebiete, die der Erholung dienen
SO LMW sonstige Sondergebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
m Hb. mit Höhenbeschränkung
(z) geschoß weise zwingend
0,4 Grundflächenzahl
0,7 Geschoßflächenzahl
TH Traufenhöhe
FH Firsthöhe in m
SH Sockelhöhe in m
DH Dreiecksfläche in m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
o offene Bauweise
nur Hausgruppen zulässig
nur Einzelhäuser zulässig
nur Doppelhäuser zulässig
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
g geschlossene Bauweise
Baulinie
Baugrenze

EINRICHTUNGEN UND ANLAGEN ZUR VERSORGUNG MIT GÜTERN UND DIENSTLEISTUNGEN DES ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BEREICHS, FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
Flächen für den Gemeinbedarf
öffentliche Verwaltung
Schule
Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
Post
Schutzbauwerk
Feuerwehr

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
Elektrizität
Gas
Fernwärme
Abwasser
Wasser
Abfall
Ablagerung
Flächen für Versorgungsanlagen

VERKEHRSFLÄCHEN
Sichtdreiecke sind von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,70m über Fahrbahnoberkante freizuhalten
öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Bereich Ein- und Ausfahrt
Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Straßenverkehrsflächen
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN
oberirdisch
unterirdisch

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM § 9 (4) BAUGB I.V. § 86 (4) BAUO NW
Firstrichtung des Hauptbaukörpers
15° Dachneigung in Grad

GRÜNFLÄCHEN
Grünflächen
Parkanlage
Dauer-Kleingärten
Sportplatz
Spielplatz
Zeltplatz
Badeplatz Freibad
Friedhof

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES
Wasserflächen
R Hochwasser-Rückhaltebecken
Ü Überschwemmungsgebiet
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
SW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung

FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN, ABGRABUNGEN ODER FÜR DIE GEWINNUNG VON BODENSCHÄTZEN
Flächen für Aufschüttungen
Flächen für Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND FÜR DIE FORTSWIRTSCHAFT
Flächen für Landwirtschaft
Flächen für Forstwirtschaft
E Erholungswald

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT
Anpflanzen z.B. Bäume
Sträucher
Erhalten z.B. Bäume
Sträucher
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
N Naturschutzgebiet
L Landschaftsschutzgebiet
ND Naturdenkmal

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMAßNAHMEN
Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
Umgrenzung von Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
SAN Umgrenzung der Sanierungsgebiete
E zu erhaltende Gebäude und sonstige bauliche Anlagen

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Spielplatz
Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
Umgrenzung der Flächen für Bepflanzungen
Umgrenzung der Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen
Umgrenzung der Flächen für Landwirtschaft
Umgrenzung der Flächen für Forstwirtschaft
Umgrenzung der Flächen für Versorgungsanlagen
Umgrenzung der Flächen für Abfallbeseitigung
Umgrenzung der Flächen für Abgrabungen oder Aufschüttungen
Umgrenzung der Flächen für Landwirtschaft
Umgrenzung der Flächen für Forstwirtschaft
Umgrenzung der Flächen für Versorgungsanlagen
Umgrenzung der Flächen für Abfallbeseitigung
Umgrenzung der Flächen für Abgrabungen oder Aufschüttungen
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
ST Stellplätze
GST Gemeinschafts-stellplätze
GA Garagen
GGA Gemeinschafts-garagen
Lärmschutz, siehe textliche Festsetzungen

ZEICHEN
eingemessener Baum
eingemessener Baum gem. Baumschutzsatzung
Wegeführung, Teilungsvorschläge, Böschungen, usw.
Kanaldeckel 14.00 NN Höhe
Straßenleuchte
Vermessung

BEBAUUNGSPLAN

SO 36 **M. 1:1000**

Nach Beratung im Ausschuss für Planung und Bau am 12.02.2002 hat der Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4.3.2002 bis 4.4.2002 erneut öffentlich ausgelegen.

Bocholt, den 5.4.2002 Der Bürgermeister I.A. Severding Stadtamtsrat

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: ..21.9.1999.....
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den ..27.6.2002.....
Obervermessungsrat
Städt. Vermessungsdirektor

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der zur Zeit gültigen Fassung, der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 - GV.NW S. 256 -), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.1.1990 (BGBl. I S 132 in der zur Zeit gültigen Fassung; der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung.

Bocholt, den 27.6.2002 Der Bürgermeister I.A. Dipl.-Ing. Paßlick Stadtbaurat

Stadtplanungsamt
Städt. Baudirektor
=R

Das Bebauungsplanverfahren gemäß §2 Abs.1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 2.10.1998 eingeleitet.

Bocholt, den 2.10.1998 Vorsitzender Stadtverordneter Schriftführer

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 8.5.2001 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Bocholt, den 9.5.2001 Vorsitzender Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.5.2001 bis 29.6.2001 öffentlich ausgelegen.

Bocholt, den 29.6.2001 Der Bürgermeister I.A. Severding Stadtamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 10.7.02 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 11.7.2002 Hans Ehling Bürgermeister Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 18.7.2002 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab 18.7.02 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 19.7.2002 Der Bürgermeister I.A. Dipl.-Ing. Paßlick Stadtbaurat