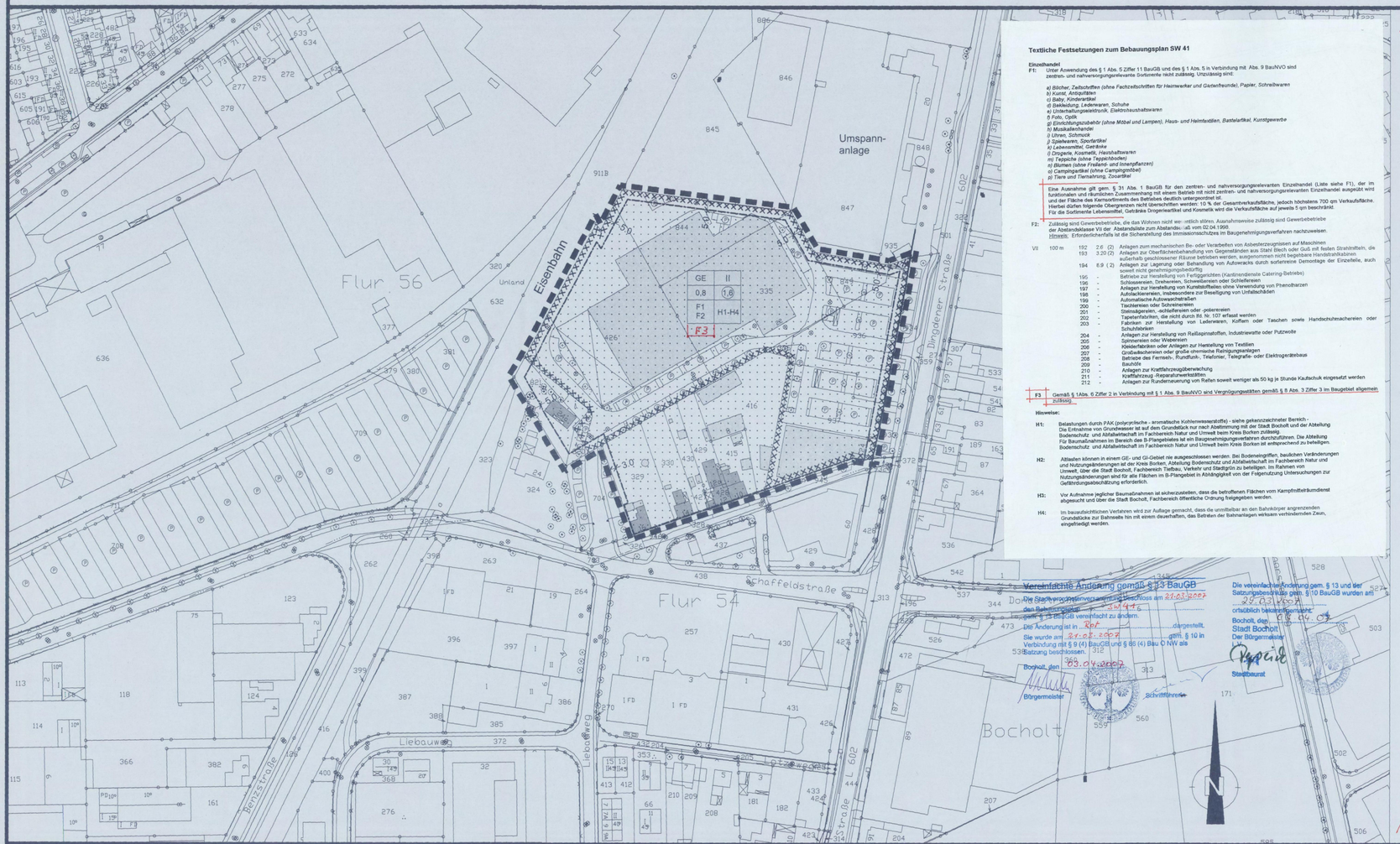
STADT BOCHOLT BEBAUUNGSPLAN SW 41

Für das Gebiet

Westlich der Dingdener Straße und nördlich der Schaffeldstraße, östlich der Eisenbahnlinie Bocholt -Wesel und südlich der Umspannanlage



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan SW 41

Einzelhandel

F1: Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 Ziff. 11 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig. Unzulässig sind:

a) Bücher, Zeitschriften (ohne Fachzeitschriften für Heimwerker und Gartenfreunde), Papier, Schreibwaren
b) Kunst, Antiquitäten
c) Baby, Kinderartikel
d) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
e) Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
f) Foto, Optik
g) Einrichtungszubehör (ohne Möbel und Lampen), 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 (ohne Freiland- und Innenpflanzen)
o) Campingartikel (ohne Campingmöbel)
p) Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Eine Ausnahme gilt gem. § 31 Abs. 1 BauGB für den zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel (Liste siehe F1), der im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit einem Betrieb mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel ausgeübt wird und der Fläche des Kernsortiments des Betriebes deutlich untergeordnet ist.
Hierbei dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden: 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch höchstens 700 qm Verkaufsfläche.
Für die Sortimente Lebensmittel, Getränke Drogerieartikel und Kosmetik wird die Verkaufsfläche auf jeweils 5 qm beschränkt.

F2: Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlaß vom 02.04.1998.
Hinweis: Erforderlichenfalls ist die Sicherstellung des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

VII	100 m	192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
		193	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl Blech oder Guß mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
		194	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		195	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste Catering-Betriebe)
		196	-	Schlossereien, Dreherein, Schweißereien oder Schleifereien
		197	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		198	-	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		199	-	Automatische Autowaschstraßen
		200	-	Tischlereien oder Schreinereien
		201	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		202	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nr. 107 erfasst werden
		203	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		204	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		205	-	Spinnereien oder Webereien
		206	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		207	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		208	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus
		209	-	Bauhöfe
		210	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		211	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		212	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

F3 Gemäß § 1Abs. 6 Ziffer 2 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Ziffer 3 im Baugebiet allgemein zulässig

Hinweise:

H1: Belastungen durch PAK (polycyclische - aromatische Kohlenwasserstoffe) - siehe gekennzeichneter Bereich -
Die Entnahme von Grundwasser ist auf dem Grundstück nur nach Abstimmung mit der Stadt Bocholt und der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken zulässig.
Für Baumaßnahmen im Bereich des B-Plangebietes ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Die Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken ist entsprechend zu beteiligen.

H2: Altlasten können in einem GE- und GI-Gebiet nie ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen, baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen ist der Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt, über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün zu beteiligen. Im Rahmen von Nutzungsänderungen sind für alle Flächen im B-Plangebiet in Abhängigkeit von der Folgenutzung Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich.

H3: Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über die Stadt Bocholt, Fachbereich öffentliche Ordnung freigegeben werden.

H4: Im bauaufsichtlichen Verfahren wird zur Auflage gemacht, dass die unmittelbar an den Bahnkörper angrenzenden Grundstücke zur Bahnseite hin mit einem dauerhaften, das Betreten der Bahnanlagen wirksam verhindernden Zaun, eingefriedigt werden.

Vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB
Die Stadtverordnetenversammlung hat beschlossen am 21.03.2007
den Bebauungsplan SW 41 / 1. Änderung
(räumlicher Teilbereich) gemäß § 13 BauGB vereinfacht zu ändern.
Die Änderung ist in Kraft dargestellt.
Sie wurde am 21.03.2007 gem. § 10 in Verbindung mit § 9 (4) BauGB und § 86 (4) Bau O NW als Satzung beschlossen.
Bocholt, den 03.04.2007
Bürgermeister Schriftführer

Die vereinfachte Änderung gem. § 13 und der Satzungsbeschluss gem. § 10 BauGB wurden am 29.03.2007 ortsüblich bekanntgemacht.
Bocholt, den 03.04.2007
Stadt Bocholt
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Stadtbaurat

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan SW 41(F1,F2)

Einzelhandel

F1: Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 Ziff. 10 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig. Unzulässig sind:

a) Bücher, Zeitschriften (ohne Fachzeitschriften für Heimwerker und Gartenfreunde), Papier, Schreibwaren
b) Kunst, Antiquitäten
c) Baby, Kinderartikel
d) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
e) Unterhaltungselektronik, Elektrohaushaltswaren
f) Foto, Optik
g) Einrichtungszubehör (ohne Möbel und Lampen), 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 (ohne Freiland- und Innenpflanzen)
o) Campingartikel (ohne Campingmöbel)
p) Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

F2: Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlaß vom 02.04.1998.
Hinweis: Erforderlichenfalls ist die Sicherstellung des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

VII	100 m	192	2.6 (2)	Anlagen zum mechanischen Be- oder Verarbeiten von Asbesterzeugnissen auf Maschinen
		193	3.20 (2)	Anlagen zur Oberflächenbehandlung von Gegenständen aus Stahl Blech oder Guß mit festen Strahlmitteln, die außerhalb geschlossener Räume betrieben werden, ausgenommen nicht begehbare Handstrahlkabinen
		194	8.9 (2)	Anlagen zur Lagerung oder Behandlung von Autowracks durch sortenreine Demontage der Einzelteile, auch soweit nicht genehmigungsbedürftig
		195	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste Catering-Betriebe)
		196	-	Schlossereien, Dreherein, Schweißereien oder Schleifereien
		197	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		198	-	Autolackierereien, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		199	-	Automatische Autowaschstraßen
		200	-	Tischlereien oder Schreinereien
		201	-	Steinsägereien, -schleifereien oder -polierereien
		202	-	Tapetenfabriken, die nicht durch lfd. Nr. 107 erfaßt werden
		203	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Handschuhmachereien oder Schuhfabriken
		204	-	Anlagen zur Herstellung von Reißspinnstoffen, Industriewatte oder Putzwolle
		205	-	Spinnereien oder Webereien
		206	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		207	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		208	-	Betriebe des Fernseh-, Rundfunk-, Telefonie, Telegrafie- oder Elektrogerätebaus
		209	-	Bauhöfe
		210	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		211	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		212	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Hinweise:

H1: Belastungen durch PAK (polycylische aromatische Kohlenwasserstoffe) - siehe gekennzeichneter Bereich -
Die Entnahme von Grundwasser ist auf dem Grundstück nur nach Abstimmung mit der Stadt Bocholt und der Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken zulässig.
Für Baumaßnahmen im Bereich des B-Plangebietes ist ein Baugenehmigungsverfahren durchzuführen. Die Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken ist entsprechend zu beteiligen.

H2: Altlasten können in einem GE- und GI-Gebiet nie ausgeschlossen werden. Bei Bodeneingriffen, baulichen Veränderungen und Nutzungsänderungen ist der Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt, über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün zu beteiligen. Im Rahmen von Nutzungsänderungen sind für alle Flächen im B-Plangebiet in Abhängigkeit von der Folgenutzung Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich.

H3: Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über die Stadt Bocholt, Fachbereich öffentliche Ordnung freigegeben werden.

H4: Im bauaufsichtlichen Verfahren wird zur Auflage gemacht, dass die unmittelbar an den Bahnkörper angrenzenden Grundstücke zur Bahnseite hin mit einem dauerhaften, das Betreten der Bahnanlagen wirksam verhindernden Zaun, eingefriedigt werden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WS	Kleinsiedlungsgebiete	MK	Kerngebiete
WR	Reine Wohngebiete	GE	Gewerbegebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete	GI	Industriegebiete
WB	Besondere Wohngebiete	SO WOCH	Sondergebiete, die der Erholung dienen
MD	Dorfgebiete	SO NOCH	Sonstige Sondergebiete
MI	Mischgebiete		

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,7	Geschoßflächenzahl
BMZ 3,0	Baumassenzahl
0,4	Grundflächenzahl
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
TH	Traufhöhe in m
FH	Firsthöhe in m
SH	Sockelhöhe in m
DH	Drempelhöhe in m

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
D	nur Doppelhäuser zulässig
g	geschlossene Bauweise
H	nur Hausgruppen zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	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 Verwaltungen
- Schule
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kultureller Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Post
- Schutzbauwerk
- F Feuerwehr

VERKEHRSFLÄCHEN

- P öffentliche Parkfläche
- Fußgängerbereich
- Verkehrsberuhigter Bereich
- V Verkehrsgrün
- Straßenbegrenzungslinien auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrt
- Einfahrtbereich

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN FÜR DIE VERWERTUNG ODER BESEITIGUNG VON ABWASSER UND FESTEN ABFALLSTOFFEN SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

- Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität
- Gas
- Fernwärme
- Abwasser
- Wasser
- Abfall
- Ablagerung

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

- oberirdisch
- unterirdisch

GRÜNFLÄCHEN

- Grünflächen
- Parkanlage
- Dauerkleingärten
- Sportplatz
- Spielplatz
- Zeltplatz
- Badeplatz Freibad
- Friedhof

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

- Wasserflächen
- R Hochwasser-Rückhaltebecken
- Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen
- GW Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung siehe Hinweis H2

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

Ersatzen z.B.
- Bäume
- Sträucher

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung für Anpflanzungen
- N Naturschutzgebiet
- L Landschaftsschutzgebiet
- ND Naturdenkmal

REGELUNGEN FÜR DIE STADTERHALTUNG, FÜR DEN DENKMALSCHUTZ UND FÜR STÄDTEBAULICHE SANIERUNGSMAßNAHMEN

- Umgrenzung von Erhaltungsbereichen
- D Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

SONSTIGE PLANZEICHEN UND FESTSETZUNGEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplätze Ga Garagen
- GSt Gemeinschafts- GGa Gemeinschafts-
- Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen
- Umgrenzung der Flächen deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
- F/R Fuß- und Radweg

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM § 9 (4) BAUGB I.M. § 86 (4) BAUO NW

- Firstrichtung des Hauptbaukörpers
- 15° Dachneigung in Grad

GEBÄUDEBESTAND

vorhandene
- Wohngebäude
- Wirtschaftsgebäude
- öffentliche Gebäude
- I.II.III Geschoßzahl
- 17 Hausnummer

ZEICHEN

- eingemessener Baum
- eingemessener Baum gem. Baumschutzsatzung
- Wegeführung, Teilungsvorschläge, Böschungen, usw.
- Kanaldeckel
- Vermassung
- Hydrant
- Straßenleuchte

BEBAUUNGSPLAN SW 41

1 : 1000

Es wird bescheinigt, daß diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 15.07.2002
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 15.07.2003
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 unter Berücksichtigung der Überleitungsvorschriften und des BauGB vom 8.12.1986 (BGBl. IS.2253 in der bis zum 1.1.1998 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 25.07.2002
Der Bürgermeister
Dipl.-Ing. Paßlick
Stadtbaurat
Fachbereich Stadtplanung u. Bauordnung
Dipl.-Ing. Plötzer
Städt. Baudirektor
-301- Na

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.1996 eingeleitet.
Bocholt, den 23.05.1996
Feldhaar Spangenberg Weinerth
Bürgermeisterin Stadtverordneter Schriftführer

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 12.11.2002 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Bocholt, den 13.11.2002
Hübers-Kemink Tangerding
Vorsitzender Schriftführer

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.12.2002 bis 10.01.2003 öffentlich ausgelegen.
Bocholt, den 13.01.2003
Der Bürgermeister
I.A.
Sieverding
Stadtamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 21.05.2003 als Satzung beschlossen worden.
Bocholt, den 22.05.2003
Klaus Ehling
Bürgermeister
Hintz
Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 18.06.2003 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 18.06.2003 rechtsverbindlich.
Bocholt, den 20.06.2003
Der Bürgermeister
Im Auftrag
Dipl.-Ing. Paßlick
Stadtbaurat