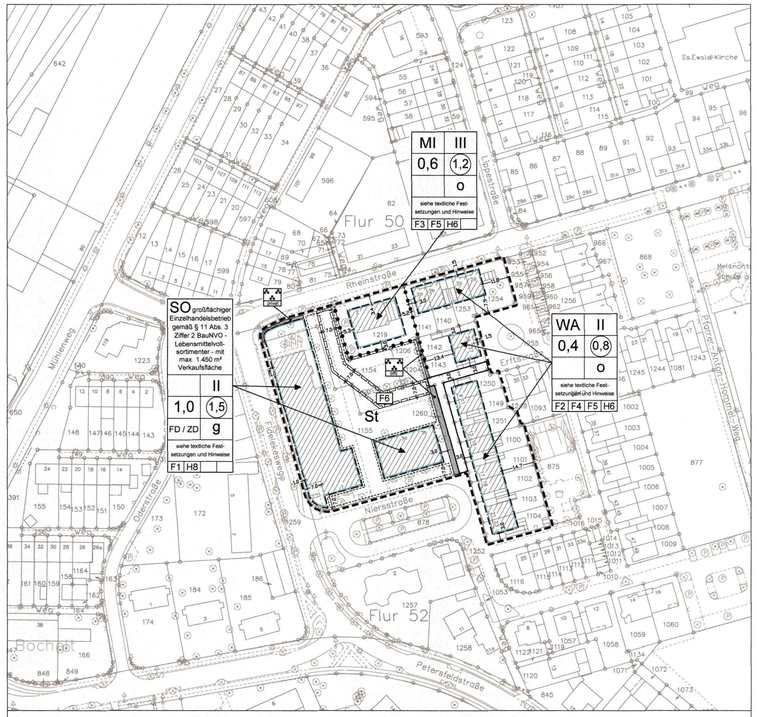
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan SO 31

2. Änderungsplan - (Erweiterung Görkes)

Änderung im beschleunigten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB)
für das Gebiet östlich des Fidelekesweg, südlich der Rheinstraße, westlich der Erftstraße unter Einbeziehung der Gebäude Niersstraße ungerade Hausnummern 9-23 und nördlich der Niersstraße



Bebauungsplan SO 31
2. Änderungsplan

Zeichenerklärung
Festsetzungen zum Bebauungsplan

Art der baulichen Nutzung

WA	allgemeine Wohngebiete
MI	Mischgebiete
SO	sonstiges Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO - Lebensmittelvollsortimenter - mit max. 1.450 m² Verkaufsfläche

Maß der baulichen Nutzung

(0,8)	Geschoßflächenzahl
0,4	Grundflächenzahl
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
	Baugrenze
FD	Flachdach
ZD	Zeltdach

Verkehrsflächen
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen
- Grünfläche
- privat: private Grünfläche
- öffentlich: öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St: Zweckbestimmung: Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung nach Art und Maß der Nutzung

Katasterzeichen
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- 15.0 Bemaßung

Maßstab 1 : 1000

GB -301-Stadtplanung / sch

Textliche Festsetzungen
SO 31 2. Änderungsplan

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

Für den Geltungsbereich des 2. Änderungsplanes zum Bebauungsplan SO 31 gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) von 1990.

F1 Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter (§ 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Das Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs (Vollversorger), Wohnnutzungen und Dienstleistungsbetrieben.
Zulässig sind:
1.) Ein Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittelvollsortimenter, Getränke, Schnittblumen und Backshop) auf einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.450 m².
Definition der Verkaufsfläche:
Die Verkaufsfläche umfasst die Fläche, die dem Verkauf dient sowie dem Kunden zugänglich ist, nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird und die im baulichen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper der Verkaufsstätte steht.
Eingeschlossen sind:
- die Gänge,
- Windfang,
- Treppen in den Verkaufsräumen,
- Standflächen für Warenträger,
- Konsumbereiche,
- Flächen von Bedientheken und Bedienbereichen (Käse, Fleisch, Wurst, Frischwaren), auch wenn sie nicht vom Kunden betreten werden können, aber vom Kunden eingesehen werden können,
- Kassenzonen,
- Pack- und Entsorgungszonen,
- Schaufenster (innerhalb des Hauptbaukörpers und vom Kunden einzusehen),
- sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind,
- Abstellbereiche für Einkaufswagen (innerhalb des Hauptbaukörpers),
- Pfandräume, soweit sie vom Kunden beteten werden, sowie
- Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Nicht zu den Verkaufsflächen zählen:
- Lager-, Sozial-, Aufenthalts-, Büroräum sowie
- Werkstätten,
- räumlich getrennte Vorbereitungsflächen,
- Flächen, die Personalzwecken dienen und
- Pfandräume, soweit sie nicht dem Kunden zugänglich sind.

2.) Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoss mit zusammen maximal 200 m² Bruttogrundfläche.
3.) Im Obergeschoss Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen und dem Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugehörige Büros, Aufenthalts- und Sozialräume.
Nach § 20 Abs. 3 BauNVO sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen ganz auf die Geschossfläche anzurechnen.

F2 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

F3 Mischgebiet (§ 6 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) zulässigen und nach § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

F4 Einzelhandelsausschluss (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind gemäß des § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig.
Unzulässig sind:
a) Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
b) Baby-, Kinderartikel
c) Uhren, Schmuck
d) Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte), Computer, Computerbedarf und -zubehör, Telekommunikationsgeräte
e) Bücher, Zeitschriften, Zeitungen, Papier, Schreibwaren, Bürobedarf und -organisation
f) Fotobedarf, Optik, Akustik
g) Erotikartikel, Waffen,
h) Kunst, Antiquitäten
i) Bastelartikel, Kunstgewerbe
j) Musikinstrumente und Zubehör
k) Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Geschenkartikel, Haushaltswaren
l) Teppiche (ohne Teppichböden)
m) Spielwaren, Sportartikel
n) Campingartikel
o) Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren
p) Drogerieartikel, Kosmetik, Hygieneartikel, Putz- und Reinigungsmittel, Apotheken, medizinische und orthopädische Erzeugnisse
q) Schnittblumen
r) Lebendtiere, Tierfutter, Zoobedarf

F5 Wintergärten und Terrassenüberdachung (§ 6 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Wintergärten und Terrassenüberdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze als untergeordnete transparente bauliche Anlage (außer Gebäudeabschlusswände) um maximal 3,5 m und mit einer Traufhöhe von maximal 3,0 m und einer Dachneigung von maximal 15° überschreiten. Es sind nur Pultdächer zulässig. Der First des Pultdaches ist an der gartenseitigen Hauswand anzuordnen.

F6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt als Leitungs- und Revisionsrecht für die Entwässerungsleitungen der Entsorgungsträger.

Hinweise

H1 Kampfmittel - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Alle bodeneingreifenden Maßnahmen sind mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

H2 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Da beim Kreis Borken keine flächendeckende Erhebung über altlastenverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen vorliegt, ist nicht vollständig auszuschließen, dass Beeinträchtigungen vorliegen. Bei Bodeneingriffen, baulichen Veränderungen, Nutzungsänderungen mit Eingriffen in den Boden, ist der Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt, über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün, zu beteiligen.

H3 Bodendenkmäler - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
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 NW).

H4 Versorgungs- und Entsorgungsleitungen - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Bei sämtlichen Bodeneingriffen im öffentlichen Straßenraum ist auf die bestehenden Leitungen besonders zu achten. Nötigenfalls sind die Maßnahmen mit den betreffenden Versorgungsträgern bzw. Entsorgern abzustimmen.

H5 Bodeneinbau - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Der Bebauungsplanbereich ist im Regionalplan als "Bereich zum Schutz der Gewässer" gekennzeichnet. Der Einbau von Recyclingmaterialien und industriellen Nebenprodukten ist daher mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

H6 Niederschlagswasser - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz. Sollte die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken vorgesehen werden, ist die schadlose Versickerung durch ein in privater Initiative zu erbringendes Gutachten nachzuweisen und die Versickerung beim Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung, zu beantragen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser auf gewerblich genutzten Grundstücken ist vorab eine Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken zu beantragen. Der Geschäftsbereich Altlasten der Stadt Bocholt ist zu beteiligen.

H7 Versorgungsanlagen der Telekommunikation - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Im Planbereich befinden sich Versorgungsanlagen des Telekommunikationsunternehmens Unitymedia NRW GmbH. Bei Bauarbeiten mit Eingriffen in den Boden sind die Kabelschutzanweisungen des Unternehmens zu beachten. Diese können in der Stadtverwaltung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden.

H8 Schallschutzgutachten - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Aufgrund der gegebenen Unsicherheit bei der Erstellung der Schallschutzprognose ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, wenn absehbar ist, welche zusätzlichen Aggregate zur Kühlung / Lüftung etc. eingesetzt werden, ein speziell auf diese Geräte abgestelltes Ergänzungsgutachten zu erbringen, welches im Bedarfsfall auch technische Maßnahmen zur Schallreduzierung beinhalten muss. Des Weiteren sind die Häufigkeiten und Zeiten der Lkw-Bewegungen zu konkretisieren und ggf. in der Baugenehmigung festzuschreiben.

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 14.05.2013 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes SO 31 im beschleunigten Verfahren gem. §13a Baugesetzbuch (BauGB) für den Bereich östlich des Fidelekesweg, südlich der Rheinstraße, westlich der Erftstraße unter Einbeziehung der Gebäude Niersstraße ungerade Hausnummern 9-23 und nördlich der Niersstraße mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes zur planungsrechtlichen Absicherung des Nahversorgungszentrums Fidekean/Niersstraße unter Berücksichtigung von Erweiterungsmöglichkeiten für den Lebensmittelvollsortimenter.

Bocholt, den 15.05.2013
Sahlmann, Vorsitzender — Brandenburg, Schriftführerin

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.06.2013 in der Zeit vom 24.06.2013 bis einschließlich 24.07.2013. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 25.07.2013
Der Bürgermeister
I.A.
Sieverding
Stadtoberamtsrat

Der Änderungsentwurf zum Bebauunsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 02.10.2013 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 14.10.2013 bis einschl. 14.11.2013 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 15.11.2013
Der Bürgermeister
I.A.
Sieverding
Stadtoberamtsrat

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 10 Baugesetzbuch von der Stadtverordnetenversammlung am 18.12.2013 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 19.12.2013
Peter Nebelo, Bürgermeister — Telohe, Schriftführerin

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 24.01.2014 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 dem **24.01.2014** rechtsverbindlich.

Bocholt, den 27.01.2014
Der Bürgermeister
I.V.
Dipl. Ing. Ulrich Paßlick
Stadtbaurat

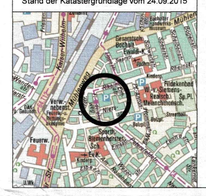
Rechtsgrundlagen:

-Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung
-Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW vom 01.März 2000 GV. NW.S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung
-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
-Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) vom 23.1.1990 (BGBl. IS. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung

Der Ursprungsplan SO 31 ist seit dem 03.11.1983 rechtsverbindlich
Die 1. Änderung des Bebauungsplanes SO 31 ist seit dem 13.06.1989 rechtsverbindlich

Gemarkung: Bocholt, Flur 52

Stand der Katastergrundlage vom 24.09.2015



Stadt Bocholt

Bebauungsplan SO 31
2. Änderungsplan

GB -301- Stadtplanung,Sch