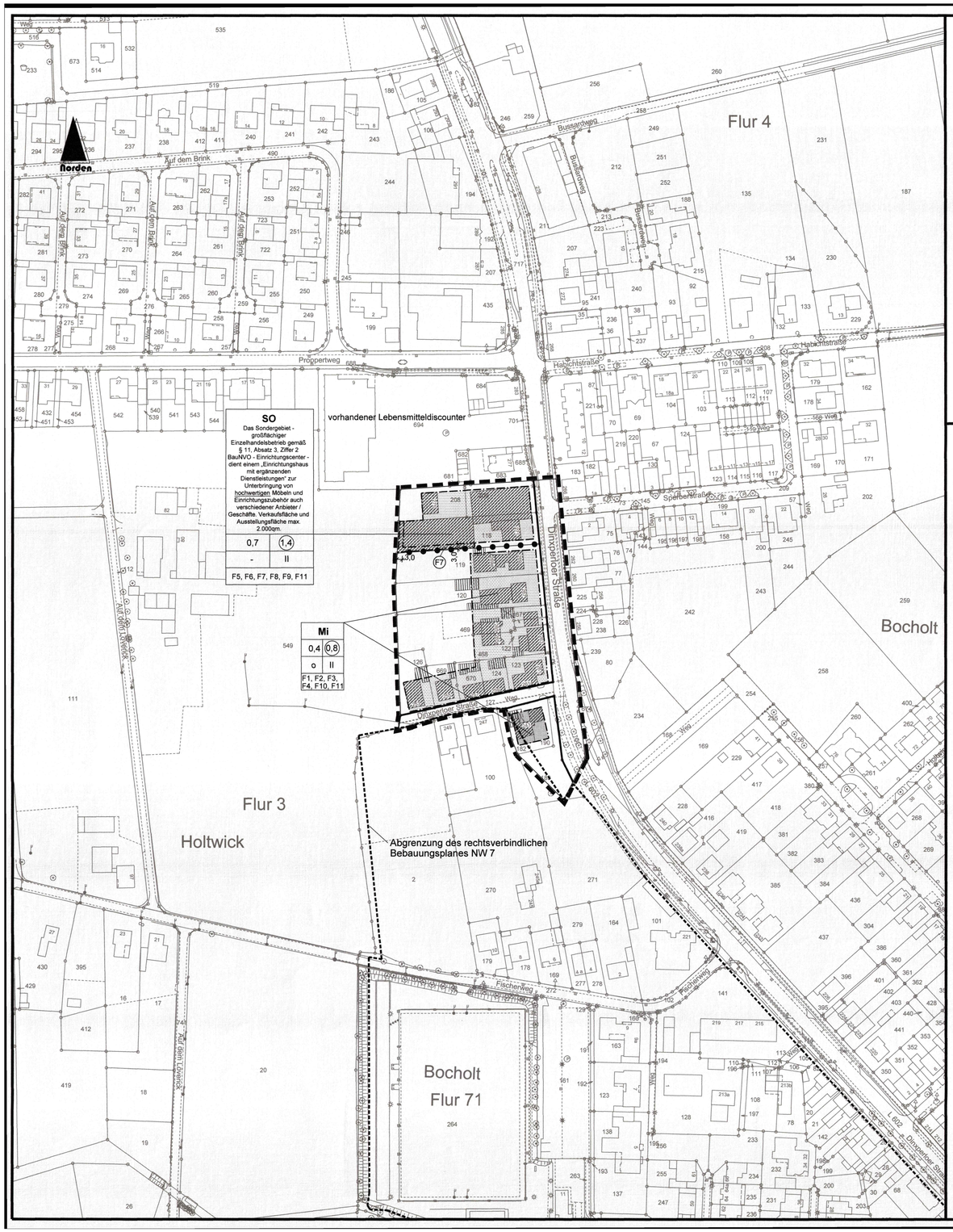

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung

überbaubare Grundstücksfläche

MI Mischgebiete

SO Sondergebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,7 Grundflächenzahl

(1,4) Geschossflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

Baugrenze

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Gebäudebestand

Hauptgebäude

Nebengebäude

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

F1 Einzelhandel im Mischgebiet

Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 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, Elektrohaushaltswaren (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

F2 Vergnügungsstätten/ Bordelle im Mischgebiet

Unter Anwendung des § 1 Absatz 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit § 1 Absatz 9 BauNVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken und Wettbüros) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) nicht zulässig.

F3 Wintergärten und Terrassenüberdachungen im Mischgebiet

Wintergärten und Terrassenüberdachungen mit einer Traufhöhe von maximal 3,0 m und einer Dachneigung von maximal 15° dürfen als untergeordnete transparente bauliche Anlage (außer Gebäudeabschlusswände) die rückwärtige Baugrenze um maximal 4,5 m überschreiten.

F4 Werbeanlagen im Mischgebiet

Plakattafeln sind ausgeschlossen. Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind ebenfalls unzulässig.

F5 Grundflächenzahl im Sondergebiet

Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 4 Ziffer 2 BauNVO ist ein Versiegelungsgrad von 1,0 (vollständige Versiegelung) der Grundstücke innerhalb des Sondergebietes durch Hauptgebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) zulässig.

F6 Abweichende Bauweise im Sondergebiet

Gemäß § 22 Absatz 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Bauweise entspricht der, der offenen Bauweise gemäß § 22 Absatz 2 BauNVO mit der Ausnahme, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sein sollen.

F7 Baurecht auf Zeit im Sondergebiet

Sollte das vorhandene Gebäude in diesem Bereich abgerissen werden, ist die Neuerrichtung eines Hauptgebäudes nur in einem Abstand von mindestens 3 Metern zur Nachbargrenze zulässig. Größere Abstände können sich aus der bauordnungsrechtlichen Abstandflächenregelung ergeben.

F8 Art der Nutzung im Sondergebiet

Das SO - Gebiet Einrichtungscenter dient einem „Einrichtungshaus mit ergänzenden Dienstleistungen" zur Unterbringung von hochwertigen Möbeln und Einrichtungszubehör auch verschiedener Anbieter/ Geschäfte.

Zulässig sind:

1. eine Verkaufsfläche und Ausstellungsfläche von max. 2.000 qm.
2. Folgende nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Hauptsortiment:
   a) Möbel, Gartenmöbel, Büromöbel, Badeinrichtungen, Sauna und Infrarotkabinen
   b) Fliesen- und Natursteine, Wand-, Boden-, Deckenbeläge
   c) Kamine und Öfen
   d) Türen
   e) Leuchten und Lampen
3. Folgende nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Nebensortiment (sind Teil der Verkaufsfläche und Ausstellungsfläche von max. 2.000 qm):
   a) Sicherheitstechnik max. 100 qm
   b) Pflanzen (keine Schnittblumen) max. 200 qm
   c) Fahrräder max. 200 qm
4. Eingeschlossen sind folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente als Randsortimente auf einer Fläche von max. 400 qm (sind Teil der Verkaufsfläche und Ausstellungsfläche von max. 2.000 qm):
   a) Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Elektrohaushaltswaren (Kleingeräte), Computer, Computerbedarf und - zubehör, Telekommunikationsgerät max.100 qm
   b) Kunst, Antiquitäten max.100 qm
   c) Kunstgewerbe max. 100 qm
   d) Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Geschenkartikel, Haushaltswaren max. 100 qm
   e) Teppiche (ohne Teppichböden) max. 100 qm
   f) Sportartikel max. 100 qm
   g) Campingartikel max. 100 qm
5. Ergänzende Dienstleistungen, rund ums Gebäude mit den Geschäftsfeldern Architektur, Innenarchitektur, Garten, Haustechnik und Finanzierung, auf einer Fläche von max. 1.000 qm in der Verkaufs- und Ausstellungsfläche von max. 2000 qm).
6. Ein Mehrzweck- und Schulungsraum auf einer Fläche vom 70 qm (sind Teil der Verkaufsfläche und Ausstellungsfläche von max. 2.000 qm).

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,
- Fläche 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 betreten werden, sowie
- Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Nicht zu der Verkaufsfläche zählen:

- Lager-, Sozial-, Aufenthalts-, Büroräume sowie
- Werkstätten,
- räumlich abgetrennte Vorbereitungsflächen,
- Flächen, die Personalzwecken dienen und
- Pfandräume,

soweit sie nicht dem Kunden zugänglich sind."

F9 Werbeanlagen im Sondergebiet

Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig.

F10 Immissionsschutz im Mischgebiet

Fenster von Aufenthaltsräumen nach DIN 4109, die nicht auf der der Dinxperloer Strasse abgewandten Westseite liegen, sind in der Schallschutzklasse III (Schalldämmung 35 - 39 dB (A)) auszuführen. Fenster von Schlafräumen sind zusätzlich mit einer Lüftungseinrichtung gleicher Schalldämmung zu versehen.
Die DIN 4109 ff (Schallschutz im Hochbau - 1989) ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar und kann beim Beuth Verlag, 10772 Berlin, käuflich erworben werden.

F11 Abführung des Niederschlagwassers im Mischgebiet und Sondergebiet

Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über den vorhandenen Regenwasserkanal in der Dinxperloer Straße und den Wasserlauf 020 dem Schievegraben zuzuführen. Wegen der Einzelheiten der entwässerungstechnischen Erschließung ist im bauaufsichtlichen Verfahren der Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) zu beteiligen. In diesem Zusammenhang können auch evtl. Versickerungsmöglichkeiten erörtert werden. Für die Versickerung des Niederschlagwassers auf gewerblich genutzten Grundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken einzuholen.

Hinweise

(für den gesamten Geltungsbereich)

H1 Landesbetrieb Straßenbau NRW

Im Zulassungsverfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) ist der Landesbetrieb Straßen NRW zu beteiligen.

H2 Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbung in der natürlichen Bodenbeschaffung) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen - Lippe, Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 5918911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

H3 Bereich zum Schutz der Gewässer

Der Bebauungsplanbereich ist im Regionalplan als Bereich zum Schutz der Gewässer gekennzeichnet. Der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis des Kreises Borken (Untere Wasserbehörde).

H4 Kampfmittel

Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

STADT BOCHOLT

Bebauungsplan 4-2/2

für den Bereich südlich des Grundstücks des Lebensmitteldiscounters am Proppertweg, einschließlich der Dinxperloer Straße im Osten und Süden und einschließlich der Grundstücke Dinxperloer Straße ungerade Hausnummern 243 und 253 bis 275, unter Einbeziehung einer Teilfläche aus dem Bebauungsplan NW 7.
(beschleunigtes Verfahren)

Dieser Bebauungsplan beruht auf den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit gültigen Fassung; der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW vom 01.März 2000, GV. NW.S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung; 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, im November 2012

Der Bürgermeister
I.V.
Dipl.-Ing. Ulrich Paßlick
Stadtbaurat

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung
I.V.
Dipl.-Ing. Stephan Langfeld
Städt. Oberbaurat

-301- vA/Sp

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 07.01.2014
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten
Bocholt, den 30.05.2014

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 11.12.2012 im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB eingeleitet. Zur planungsrechtlichen Absicherung eines Einrichtungs- und Designcenters in einem Sondergebiet und zur Regelung der baulichen und sonstigen Nutzung in einem Mischgebiet mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes.
Bocholt, den 12.12.2012

Sahlmann
Vorsitzender

Welsing
Schriftführerin

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte nach vorheriger Bekanntmachung im Bocholter / Borkener Volksblatt vom 05.04.2013 in der Zeit vom 15.04.2013 bis einschl. 15.05.2013. Parallel wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Bocholt, den 16.05.2013

Der Bürgermeister
I.A.
Sievering
Stadtoberamtsrat

Der Bebauungsplanentwurf hat nach voheriger Bekanntmachung vom13.02.2014 im Bocholter Borkener Volksblatt gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25.02.2014 bis einschl. 25.03.2014 öffentlich ausgelegen. Parallel wurden die Behörden und die Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB beteiligt.

Bocholt, den 26.03.2014

Der Bürgermeister
I.A.
Sievering
Stadtoberamtsrat

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB von der Stadtverordnetenversammlung am 14.05.2014 als Satzung beschlossen worden.

Peter Nebelo
Bürgermeister

Bocholt, den 15.05.2014

Mecking
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 02.06.2014 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 02.06.2014 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 03.06.2014

Peter Nebelo
Bürgermeister

Gemarkung: Holtwick
Flur: 3
Maßstab: 1:1000



Stadt Bocholt

Bebauungsplan 4-2/2