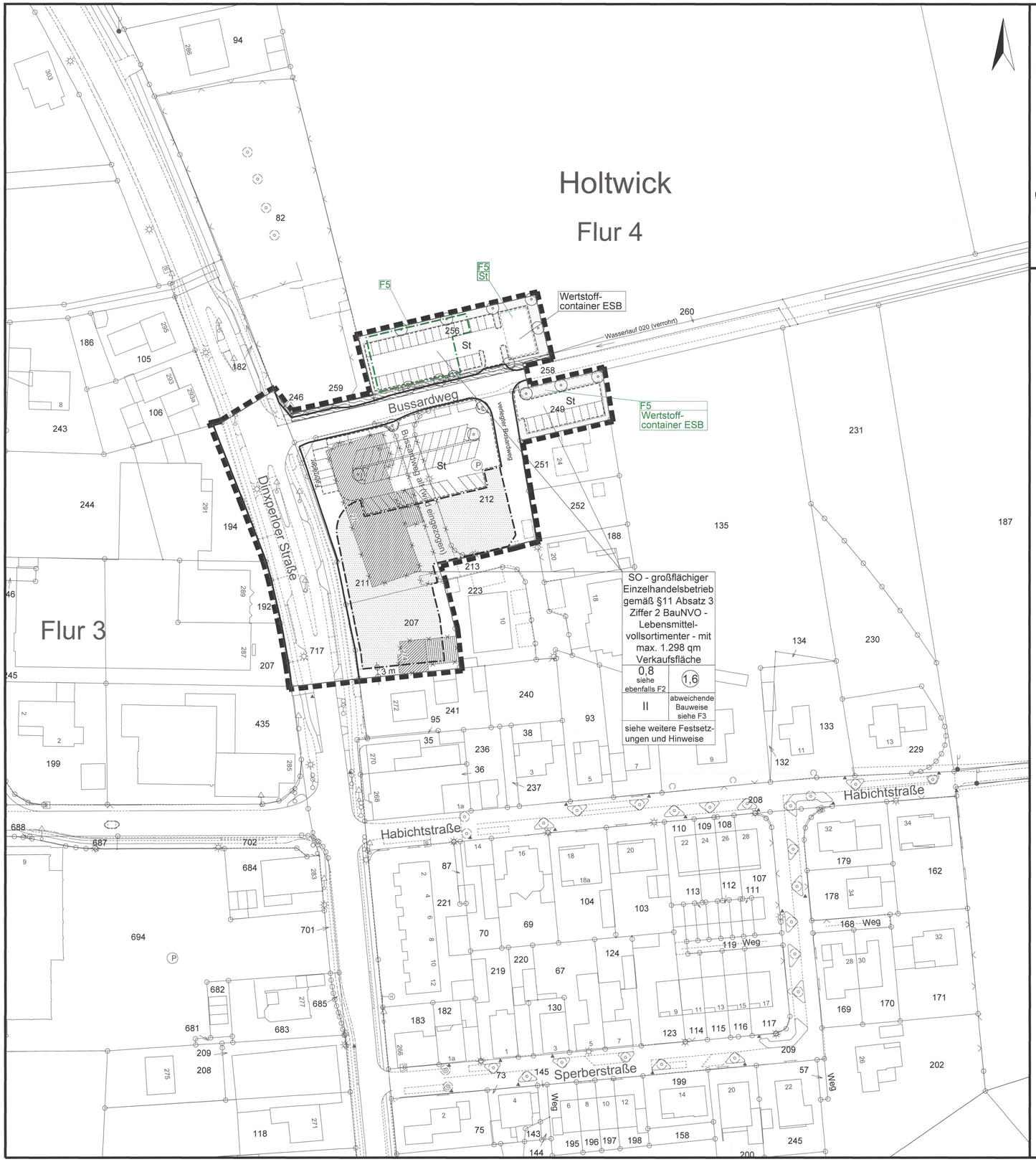

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
- Sondergebiet
- SO: Sondergebiet/ großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß §11 Absatz 3 Ziffer 2 BauNVO/ Lebensmittelvollsortimenter

Maß der baulichen Nutzung
- 0,8: Grundflächenzahl
- 1,6: Geschossflächenzahl
- II: Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- Baugrenze auf Zeit - siehe F5

sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St: Stellplätze

Grünflächen
- Grünflächen
- Baum, zum Anpflanzen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserflächen

Verkehr
- Straßenbegrenzungslinie

Gebäudebestand
- Hauptgebäude
- Nebengebäude
- Gebäudeabriss

Zeichen
- Teilungsvorschläge etc.

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

F1 Durchführungsvertrag
(für den gesamten Geltungsbereich)
Gemäß § 12 Absatz 3a in Verbindung mit § 9 Absatz 2 BauGB sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

F2 Grundflächenzahl
(für den gesamten Geltungsbereich)
Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 4 Ziffer 2 BauNVO ist, bis auf die geplante Verminderungsmaßnahme, die aus der Anpflanzung von ca. 16 standortgerechten, heimischen Laubbäumen im Bereich der geplanten Stellplätze besteht, eine vollständige Versiegelung der Grundstücke innerhalb des Sondergebietes durch Hauptgebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird) zulässig.

F3 Bauweise
(für den gesamten Geltungsbereich)
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.

F4 Art und Maß der Nutzung
(für den gesamten Geltungsbereich)
Das Sondergebiet Lebensmittelvollsortimenter dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs (Vollversorger). Zulässig sind Betriebe mit einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.298 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."

F5 Bau- und Nutzungsrecht auf Zeit/ bedingtes Bau- und Nutzungsrecht
(siehe Bebauungsplandarstellungen in grün)
Mit Beginn der Bauarbeiten am neuen Marktgebäude bis zur Inbetriebnahme des neuen Marktes gilt das Baurecht für die Errichtung und den Betrieb eines Lebensmittelmarktes als Übergangslösung, das durch die festgesetzten Baugrenzen bestimmt wird. Für den beschriebenen Zeitraum soll die Fläche auf der die Wertstoff-Container des ESB festgesetzt werden, übergangsweise als Stellplatzanlage genutzt werden. Die Wertstoff-Container des ESB werden für diesen Zeitraum auf der Südseite des Bussardweges aufgestellt. Das Datum an dem das bedingte Bau- und Nutzungsrecht auf Zeit endet, ist im Durchführungsvertrag geregelt.
Außerhalb des in Satz 1 beschriebenen Zeitraums, gilt das in Satz 1 beschriebene Baurecht bzw. das in Satz 2 und 3 beschriebene Nutzungsrecht nicht.

HINWEISE:
(für den gesamten Geltungsbereich)

H1 Bodendenkmalpflege
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).

H2 Abführung des Niederschlagwassers
Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser kann grundsätzlich über den vorhandenen Regenwasserkanal im Bussardweg und den Wasserlauf 020 dem Schievegraben zugeführt werden. 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 ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken einzuholen.

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
Vor 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.

STADT BOCHOLT

Vorhabenbezogener Bebauungsplan 4-3/1

für den Bereich des Grundstücks des heute bereits dort ansässigen Lebensmittelmarktes im Einmündungsbereich Dinxperloer Straße / Bussardweg, unter Einbeziehung des Bussardweges in Teilbereichen, einer Fläche nördlich des Bussardweges (Gemarkung Holtwick, Flur 4, Flurstück 256), einer Grundstücksfläche östlich des Bussardweges (Gemarkung Holtwick, Flur 4, Flurstück 249), einschließlich des Grundstücks Dinxperloer Straße 274 sowie einer Teilfläche der Dinxperloer Straße (Teilfläche des Flurstücks 717, Gemarkung Holtwick, Flur 3).

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 08.07.2013
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, den 28.01.2014
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 14.03.2013 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan 4-3/1 im beschleunigten Verfahren für den Bereich des Grundstückes des heute bereits dort ansässigen Lebensmittelmarktes im Einmündungsbereich Dinxperloer Straße/ Bussardweg unter Einbeziehung des Bussardweges in Teilbereichen, einer Teilfläche nördlich des Bussardweges (Gemarkung Holtwick, Flur 4, Flurstück 24), einer Grundstücksfläche östlich des Bussardweges (Gemarkung Holtwick, Flur 4, Flurstück 249) und einschließlich des Grundstückes Dinxperloer Straße 274 mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes.
Bocholt, den 28.01.2014
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.04.2013 in der Zeit vom 06.05.2013 bis einschließlich 06.06.2013 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.
Bocholt,den 28.01.2014
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.10.2013 in der Zeit vom 11.11.2013 bis einschließlich 11.12.2013 gem.§ 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.
Bocholt, den 28.01.2014
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 12.02.2014 die Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.
Bocholt, den 13.02.2014
Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 06.03.2014 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 dem 06.03.2014 rechtsverbindlich.
Bocholt, den 07.03.2014
Peter Nebelo
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund der 4. Änderungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), unter Berücksichtigung der Änderungen durch Art. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 889, 1124), durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466 - BauNVO 1990)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) vom 1. März 2000 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 256)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV) (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Gemarkung: Holtwick
Flur: 3 und 4
Maßstab: 1:500



Stadt Bocholt

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
4-3/1