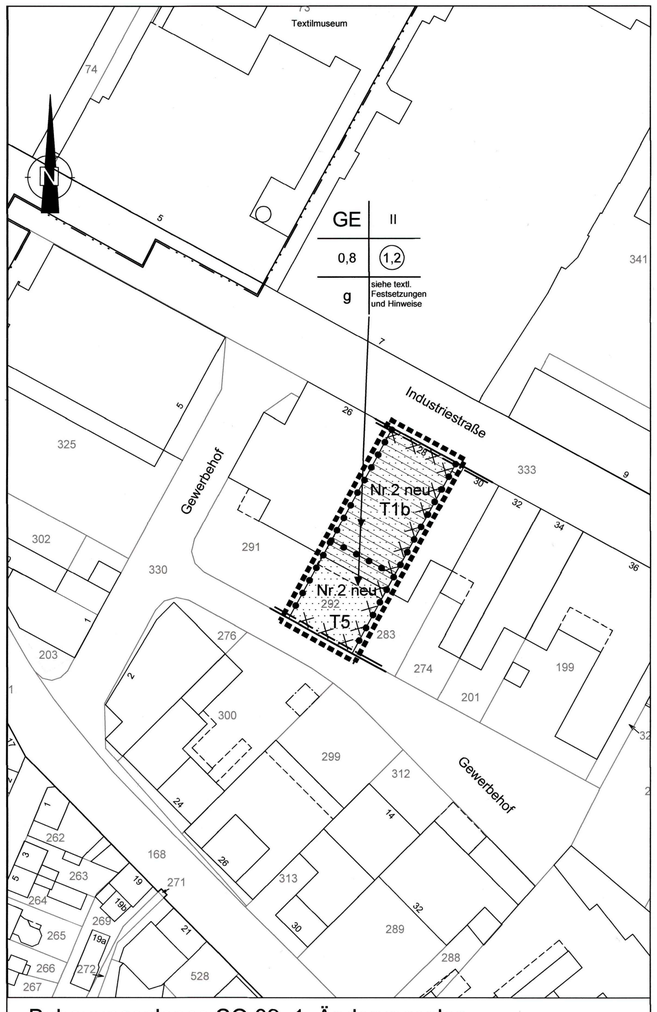
Stadt Bocholt

Bebauungsplan SO 32

Industriestraße 28

1. Änderungsplan

Änderung des Bebauungsplanes SO 32
im Bereich der Industriestraße 28



Bebauungsplanes SO 32 1. Änderungsplan

Maßstab 1 : 1.000

Legende:

- Änderungsbereich
- Baugrenze
- Straßenbegrenzungslinie
- Nutzungsartengrenze
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- überbaubare Fläche
- GE Gewerbegebiet
- II Geschossigkeit
- 0,8 GRZ (Grundflächenzahl)
- (1,2) GFZ (Geschossflächenzahl)

Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung -301-Dö/Na

Textl. Festsetzungen des Bebauungsplanes SO 32 1.Änderungsplan

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 86 der Landesbauordnung (BauO NRW)

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

a) Bücher, Zeitschriften (*), 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

Die mit (*) gekennzeichneten Sortimente können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise als betriebstypisches Randsortiment
eines bereits derzeit vorhandenen Einzelhandelsbetriebes mit zulässigem Hauptsortiment auf deutlich untergeordneter Fläche zugelassen werden und zwar:
- Papier, Schreibwaren, Zeitschriften im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment Büromöbel, Bürotechnik, Computer.
- Kunst, Kunstgewerbe im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment Grabmäler, Natursteinverarbeitung.
- Kunst, Kunstgewerbe, Einrichtungszubehör, Haus- und Heimtextilien im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment Möbel.
- Bekleidung, Lederwaren als firmenbezogene Accessoires im Zusammenhang mit dem Hauptsortiment Kraftfahrzeuge.

Dabei dürfen folgende Obergrenzen nicht überschritten werden: 5 % der Geschossfläche, höchstens jedoch 350 m² Verkaufsfläche.

Nr. 2 neu Getränkehandel (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
Zulässig ist die Erweiterung des Sortiments Getränke auf 800 m² Verkaufsfläche. Randsortimente sind auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Nr. 3 Gliederung des Plangebietes (§1 Abs. 4 und § 8 BauNVO)
T 1a: Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind nur **Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören**, zulässig. Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen **Betriebswohnungen** (§ 8 Abs. 3 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.
T 1b: Zulässig sind Gewerbebetriebe entsprechend der Festsetzung T 5. Die im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässigen **Betriebswohnungen** (§ 8 Abs. 3 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.
T 2: Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind nur **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude** (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig.
T 3: Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind nur **Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören**, zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO) sind nur im Obergeschoss zulässig.
T 4: Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind nur **Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude** (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO) zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen (§ 8 Abs. 3 BauNVO) sind **allgemein** zulässig, jedoch nur im Obergeschoss.
T 5: Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind nur Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören zulässig.
Ausnahmsweise zulässig sind Gewerbebetriebe der Abstandsklasse VII der Abstandsliste zum Abstandserlaß vom 02.04.1998. Erforderlichenfalls ist die Sicherstellung des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen nur im Obergeschoss zulässig.

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, Drehereien, 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. Nrn. 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 sowie der sonstigen elektronischen feinmechanischen Industrie
		209	-	Bauhöfe
		210	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		211	-	Kraftahrzeug-Reparaturwerkstätten
		212	-	Anlagen zur Runderneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden

Nr. 4 Werbeanlagen (§9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW)
Entlang der Industriestraße, Franzstraße und der Straße An der Königsmühle sind Werbeanlagen oberhalb der Attika ausgeschlossen. Plakattafeln sind entlang der v. g. Straßen ebenfalls unzulässig.

Hinweise:
H 1 Kampfmittel
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Maßnahmen ist mit der gebotenen Vorsicht durchzuführen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt,
ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über die Stadt Bocholt, Fachbereich öffentliche Ordnung bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

H 2 Altlasten
Neben der gekennzeichneten Altlastenfläche mit Belastungen durch polycyclische aromatische Kohlenwasserstoffe, Phenole und phenolartige Stoffe, mineralölhaltige Kohlenwasserstoffe sowie organische Halogenverbindungen können im Planbereich weitere kontaminierte Flächen nicht ausgeschlossen werden.
Bei Bodeneingriffen und genehmigungspflichtigen Vorhaben 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 Bebauungsplangebiet in Abhängigkeit von der Folgenutzung Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich.

H 3 Grundwasserentnahme
Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Abstimmung mit der Stadt Bocholt und dem Kreis Borken zuzulassen.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.06.2016
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, den 19.09.2017
Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 15.11.2016 gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit. § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) in Kenntnis der Begründung die Einleitung des vereinfachten Änderungsverfahrens gemäß § 13 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan SO 32 „Gewerbehof" im Bereich des Grundstückes Industriestraße 28.

Bocholt, den 19.09.2017
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.11.2016 in der Zeit vom 05.12.2016 bis einschließlich 05.01.2017 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 19.09.2017
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 20.09.2017 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, den 21.09.2017
Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 25.07.2018 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 25.07.2018 rechtsverbindlich.

Bocholt, 26.07.2018
Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

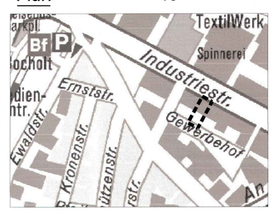
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund der 4. Änderungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), unter Berücksichtigung der Änderungen durch Anl. I Kap. XIV Abschn. II Nr. 2 Einigungsvertrag vom 31. August 1990 i.V.m. Art. 1 des Gesetzes 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 (BGBl. I S. 58; zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017, BGBl. I S. 1057 - PlanZV)

Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 270) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Gemarkung: Bocholt
Flur: 46



Stadt Bocholt

Bebauungsplan SO 32

1. Änderungsplan

Industriestraße 28