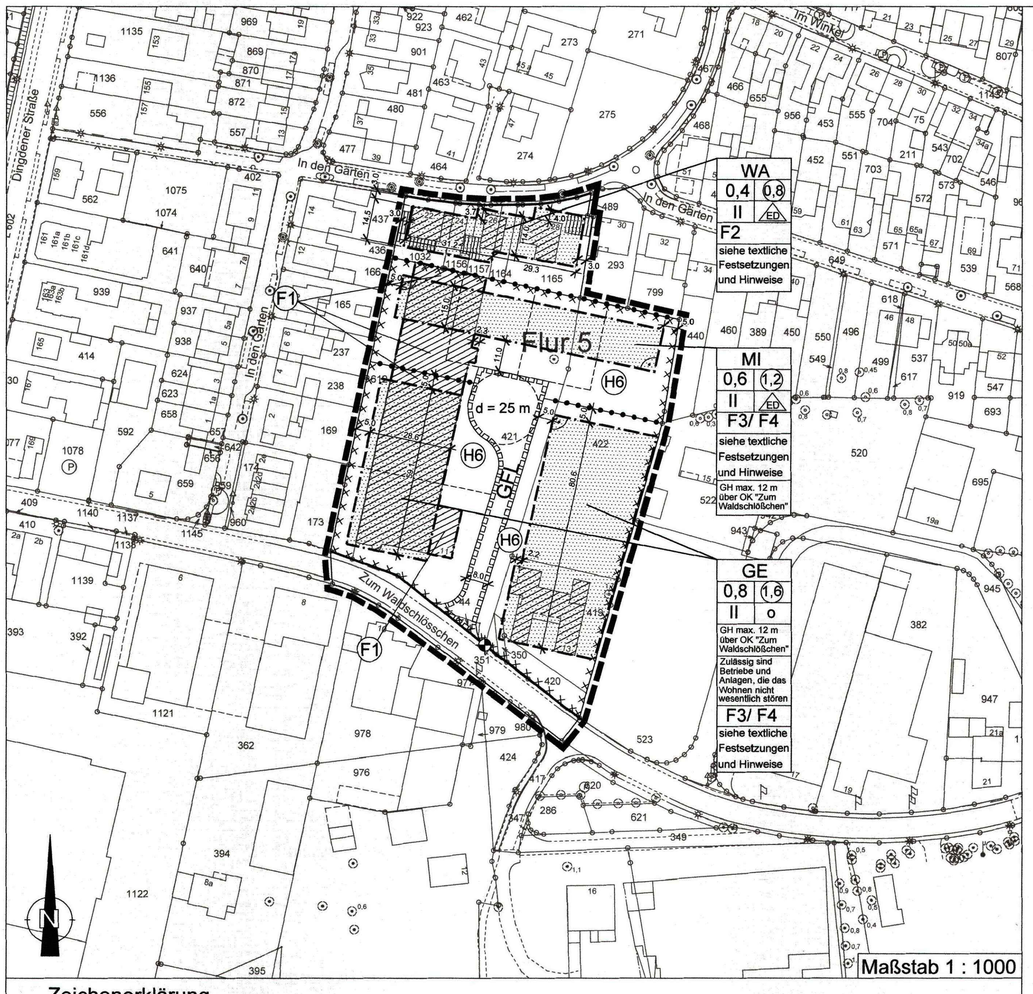
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan 2-3 2. Änderungsplan (Biemenhorst)

Änderung und Erweiterung für den Bebauungsplan 2-3 für den Bereich östlich der Grundstücke In den Gärten, gerade Hausnummern 2 a bis 14, südlich der Straße In den Gärten, westlich des Grundstücks Zum Waldschlösschen 15 und nördlich der Straße Zum Waldschlösschen (beschleunigtes Verfahren nach 13a BauGB)



Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA – allgemeines Wohngebiet
- MI – Mischgebiet
- GE – Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 – Grundflächenzahl
- 0,8 – Geschossflächenzahl
- II – Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH – Gebäudehöhe

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze/ überbaubare Grundstücksfläche
- Baugrenze/ Geltungsbereich der Festsetzung F1
- o – offene Bauweise
- ED – Einzel- und Doppelhäuser

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, GFL für Anlieger
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- OK – Oberkante
- Bezugspunkt für Gebäudehöhe

Gebäudebestand

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

GB -301-Stadtplanung vA/Sp

Festsetzungen

F1 - bedingtes Baurecht (siehe Bebauungsplandarstellung)
Das ausgewiesene Baurecht in diesem Bereich erlischt, sobald das Gebäude in diesem Bereich abgerissen wird.

F2 - Einzelhandel im WA-Gebiet (siehe Bebauungsplandarstellung)
Unter Anwendung des § 1 Absatz 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Absatz 5 i. V. m. Absatz 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

F3 - Einzelhandel (siehe Bebauungsplandarstellung)
Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bocholt 2011 nach § 1 Abs. 6 Ziffer 11 Baugesetzbuch sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung folgende zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Bocholter Liste nicht zulässig:

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

F4 - Vergnügungsstätten (siehe Bebauungsplandarstellung)
Unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Bocholt 2011 nach § 1 Absatz 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken, Wettbüros und Freizeitcenter) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) nicht zulässig.

F5 - Abführung des Niederschlagwassers (für das gesamte Plangebiet)
Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die vorhandenen Regenwasserkanäle in den Straßen `In den Gärten` und `Zum Waldschlösschen` über das bereits vorhandene Regenklärbecken an der Einleitungsstelle LAA_100 ortsnah dem Wasserlauf 700 (Laaker Bach) 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

H1 - Artenschutz (für das gesamte Plangebiet)
Zur Vermeidung baubedingter Tötungen oder Verletzungen von Vögeln oder deren Gelege dürfen im Rahmen der Baufeldvorbereitung Gehölzstrukturen nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar und somit außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Vogelarten beseitigt werden.

H2 - Artenschutz (für das gesamte Plangebiet
Bei Eingriffen in die Gebäudesubstanz sind in den betroffenen Bereichen geeignete Brutplätze (Nischen, Lüftungsschlitze etc.) vor Beginn der Brutzeit zu verschließen, um baubedingte Tötungen zu vermeiden. Auch hier sind die Abrissarbeiten nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

H3 - Bodendenkmäler (für das gesamte Plangebiet)
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).

H4 - Ver- und Entsorgung (für das gesamte Plangebiet)
Bei sämtlichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen im öffentlichen Straßenraum besonders zu achten. Notigenfalls ist die Maßnahme mit dem betroffenen Versorger abzusprechen.

H5 - Trinkwasser (für das gesamte Plangebiet)
Da im Plangebiet Altlasten vorhanden sind, ist bei einer beabsichtigten Trinkwassernutzung des Grundwassers der Kreis Borken (Fachbereich Gesundheit) zu beteiligen. Das Wasser ist vor Inbetriebnahme einer Trinkwasseranlage auf die Anforderungen der Trinkwasserverordnung 2001 hin untersuchen zu lassen. Das Ergebnis ist dem Kreis Borken vorzulegen.

H6 - Altlasten (siehe Bebauungsplandarstellung)
Das Grundstück Gemarkung Biemenhorst, Flur 5, Flurstück 421 ist von Altlasten betroffen. Um Untersuchungs- und Sanierungsumfang zu bestimmen, sind sämtliche Abriss- und Bauarbeiten mit dem Kreis Borken (Untere Bodenschutzbehörde) und der Stadt Bocholt (Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün - Geschäftsbereich Altlasten) abzustimmen.

H7 - Kampfmittel (für das gesamte Plangebiet)
Vor Aufnahme sämtlicher Erdarbeiten 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.

1. Der Ausschuss für Planung und Bau beschließt in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 2 - 3 für den Bereich östlich der Grundstücke In den Gärten, gerade Hausnummern 2 a bis 14, südlich der Straße In den Gärten, westlich des Grundstücks Zum Waldschlösschen 15 und nördlich der Straße Zum Waldschlösschen im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) - Bebauungsplan der Innenentwicklung - zur planungsrechtlichen Absicherung der Ziele des Einzelhandels- und Vergnügungsstättenkonzeptes innerhalb des geplanten Misch- und Gewerbegebietes mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes.
2. Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss die Aufhebung des Beschlusses zur Änderung des Flächennutzungsplanes vom 02.12.2008 für den in Ziffer 1 dieses Beschlussentwurfes beschriebenen Bereich.
3. Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss die Aufhebung des Beschlusses zur Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes 2 - 3 vom 02.12.2008 zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung und der immissionsschutzrechtlichen Belange für den in Ziffer 1 dieses Beschlussentwurfes beschriebenen Bereich.

Bocholt, den 05.11.2014
Venhorst
Vorsitzender

Brandenburg
Schriftführerin

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit erfolgte nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 03.02.2015 in der Zeit vom 11.02.2015 bis einschließlich 11.03.2015.

Bocholt, den 12.03.2015
Der Bürgermeister
I.A.
Sieverding
Stadtoberamtsrat

Der Änderungsentwurf zum Bebauunsplan und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 01.12.2016 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 12.12.2016 bis einschl. 12.01.2017 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Die Träger öffentlicher Belange waren parallel am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 13.01.2017
Der Bürgermeister
I.A.
Sieverding
Stadtischer Verwaltungsrat

Diese Bebaungsplanänderung ist gem. § 10 Baugesetzbuch von der Stadtverordnetenversammlung am 20.09.2017 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 21.09.2017
Peter Nebelo
Bürgermeister

Mecking
Schriftführer

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 23.05.2018 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 23.05.2018 rechtsverbindlich.

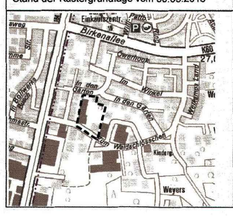
Bocholt, den 22.05.2018
Der Bürgermeister
i.V.
Dipl. Ing. Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:

-Baugesetzbuches (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

Gemarkung: Bocholt, Flur: 5

Stand der Kastergrundlage vom 30.05.2016



Stadt Bocholt

Bebauungsplan 2-3
2. Änderungsplan
(Biemenhorst)

GB -301- Stadtplanung, vA/Sp