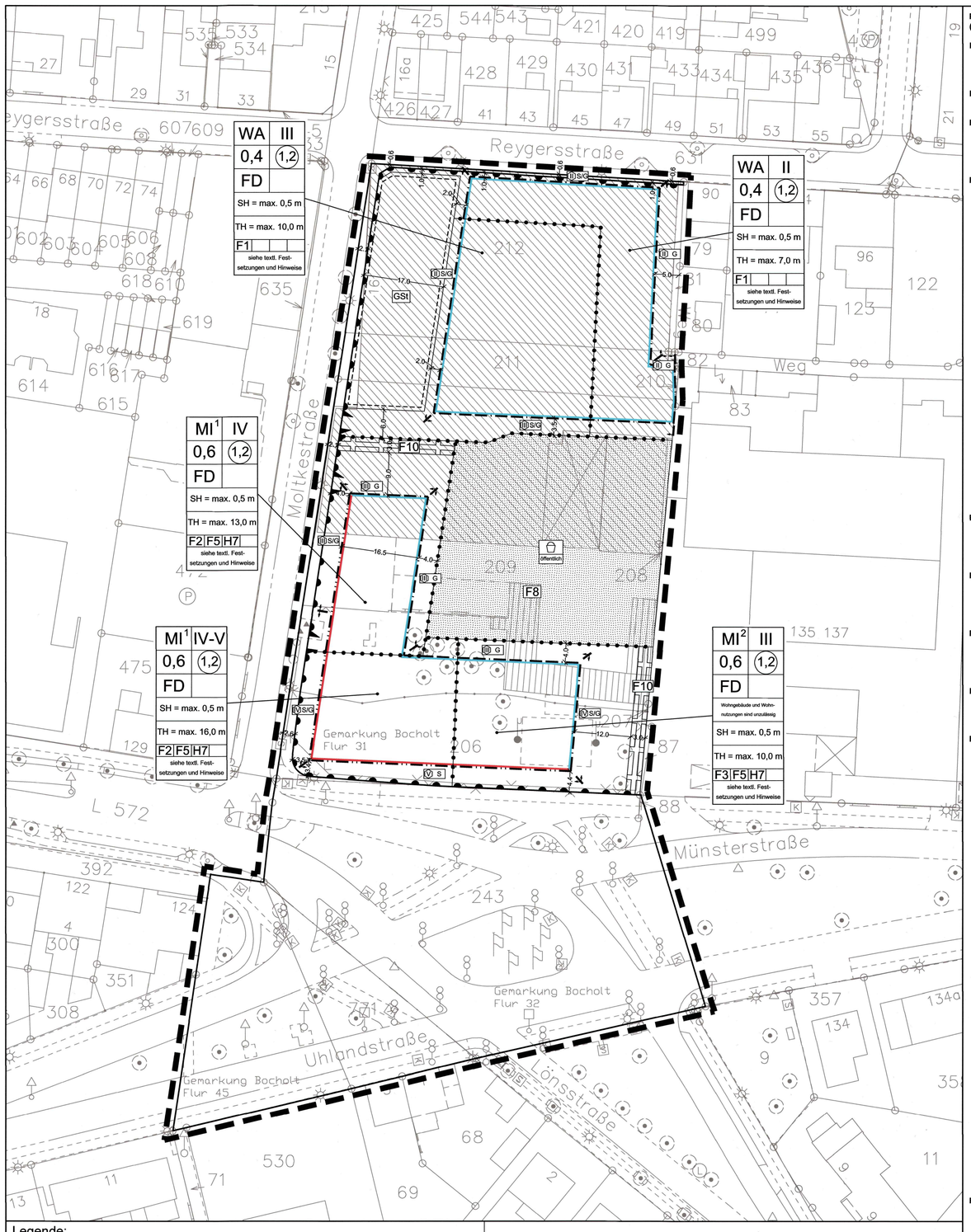


Legende:

Art der baulichen Nutzung

- WA — allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

- (1,2) — Geschossflächenzahl (GFZ)
- 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- IV - V — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- TH — Traufhöhe als Höchstmaß
- SH — Sockelhöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Einfahrtbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

- Grünfläche
- öffentlich — öffentliche Grünfläche
- Zweckbestimmung: Spielplatz

Sonstige Planzeichen

- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen
- GSt — Zweckbestimmung: Gemeinschaftsstellplätze
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzungen innerhalb eines Baugebietes
- 5,0 — Bemaßung in Meter
- FD — Flachdach als Gestaltungsfestsetzung
- Abgrenzung der Lärmpegelbereiche
- III — Lärmpegelbereich nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau)
- III S/G — Lärmpegelbereich mit einwirkender Lärmart (S = Straßenverkehrsimmissionen / G = Gewerbeimmissionen)
- Hauptgebäude - Bestand
- Nebengebäude - Bestand

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

F1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht zulässig.

F2 Mischgebiet 1 (§ 6 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Die nach § 6 Abs. 2 Ziffern 6 und 7 zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sind nicht zulässig.

F3 Mischgebiet 2 (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 7 Ziffer 2 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Gemäß § 1 Abs. 7 Ziffer 2 BauNVO sind in dem bezeichneten Mischgebiet aufgrund der zu erwartenden Immissionen der angrenzenden Gewerbebetriebe Wohngebäude und Wohnnutzungen nicht zulässig. Des Weiteren sind die nach § 6 Abs. 2 Ziffern 6 und 7 zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

F4 Einzelhandelsausschluss (§ 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB) - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Abs. 1
Es sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB und gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 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
Ausnahme 1:
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ist bei kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment abweichend von Abs. 1 der Handel mit den in Abs. 1 aufgeführten Sortimenten ausnahmsweise zulässig. Die Fläche darf maximal 10% der Verkaufsfläche betragen.
Ausnahme 2:
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind bei Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben abweichend von Abs. 1 die in Abs. 1 aufgeführten Sortimente als Randsortiment ausnahmsweise zulässig. Die Fläche darf maximal 10% der Betriebsfläche, jedoch höchstens 100 m² betragen.

F5 Vergnügungsstätten / Bordelle (§ 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken und Wettbüros) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F6 Traufhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Die maximal zulässige Traufhöhe bezieht sich auf die Straßenhöhe, deren Maß sich aus dem Mittel der Straßenoberkanten an den Eckpunkten des jeweiligen Grundstückes ergibt, bis zum Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks.

F7 Sockelhöhen (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO) - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf maximal 0,5 m über der Straßenhöhe liegen. Bestimmend ist das Maß der Straßenhöhe, welches sich aus dem Mittel der Straßenoberkante an den Eckpunkten des jeweilgen Grundstückes ergibt.

F8 Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Ziffer 22 BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens ist der Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün, zu beteiligen.

F9 Schallschutzfestsetzungen - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereiche zeigen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005. Die zu erwartenden Überschreitungen resultieren aus den jeweils maßgeblichen Straßenverkehrsgeräuschen (S), aus den jeweils gewerblichen Geräuschen der umliegenden Nachbarschaft (G), oder auch aus der Überlagerung beider Lärmarten (S/G). Die nachrichtlich dargestellten Lärmpegelbereiche sind mit den entsprechenden Kürzeln der einwirkenden Lärmart(en) markiert (S, G oder S/G). Im Bereich der Fassaden, auf die ausschließlich Straßenverkehrsgeräusche (S) einwirken, sind Aufenthaltsräume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, zulässig. Zu Lüftungszwecken sind die zum Schlafen bestimmten Räume mit einer vom Fenster unabhängigen Lüftungseinrichtung zu versehen. Für die verbleibenden Aufenthaltsräume ist ein gelegentliches Öffnen des Fensters und gleichzeitiges Überschreiten des Innenpegels zulässig.
Im Bereich der Fassaden, auf die unter anderem gewerbliche Geräusche (G oder S/G) einwirken, sind Aufenthaltsräume, die für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, zulässig. Sollten Fenster an den von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Gebäudeseiten für Aufenthaltsräume vorgesehen werden, sind jedoch ausschließlich Fenster zulässig, die nicht geöffnet werden können. Zu Lüftungszwecken sind dann ausschließlich vom Fenster unabhängige Lüftungseinrichtungen zu verwenden. Es wird jedoch empfohlen, zu Lüftungszwecken ein zusätzliches Fenster an einer nicht von Orientierungswertüberschreitungen betroffenen Gebäudeseite vorzusehen. Die Außenbauteile sind so zu dimensionieren, dass die Innenpegel der entsprechenden Räume am Tag höchstens 40 dB(A) und in der Nacht höchstens 30 dB(A) betragen. Der Nachweis des hochbaulichen Schallschutzes hat nach den anerkannten Regeln der Technik zu erfolgen. Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung war dies die DIN 4109 ff (Schallschutz im Hochbau - 1989). Sie ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung einsehbar und kann beim Beuth-Verlag, 10722 Berlin, erworben werden.
Sollte bei der Bebauung eine andere bauliche Stellung der Baukörper als die durch die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen angedacht bzw. durch die im Schallschutzgutachten betrachtete Fassadenanordnung realisiert werden, muss durch eine gutachterliche Betrachtung der zu erwartenden Immissionsisonswerte der Nachweis erbracht werden, dass im Bereich des allgemeinen Wohngebietes die für Wohngebiete zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte (Beurteilungspegel 55 dB(A) für tags und 40 dB(A) für nachts) und im Bereich des Mischgebietes die zulässigen Lärmimmissionsrichtwerte (Beurteilungspegel 60 dB(A) für tags und 45 dB(A) für nachts) an den Immissionsaufpunkten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) nicht überschritten werden.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109:

Lärmpegelbereiche (LPB)	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Raumart erf. R´w, res des Außenbauteiles in dB	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen u.ä.	Büroräume [1]) u.ä.
I	bis 55	30	-
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

[1]) An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

F10 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gilt für die Versorgungsträger, für die Allgemeinheit sowie für die Stadt Bocholt.

Hinweise:

H1 Kampfmittel - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
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.

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).

H4 Bodeneinbau - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Der Bebauungsplanbereich ist im Regionalplan als "Bereich zum Schutz der Gewässer" gekennzeichnet. Der Einbau von Recyclingmaterial und industriellen Nebenprodukten ist daher mit dem Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, abzustimmen.

H5 Versorgungsleitungen - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Bei sämtlichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen im öffentlichen Straßenraum besonders zu achten. Nötigenfalls ist die Maßnahme mit dem betroffenen Versorger abzusprechen.

H6 Artenschutzhinweis - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Sofern bei Abbruch- und gegebenenfalls Baumfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten festgestellt (z.B. Fledermäuse, Vögel) werden sollten, sind die Abbrucharbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H7 Baugrund - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Im Bereich des Flurstückes 206, Flur 31 der Gemarkung Bocholt, befindet sich der alte, verrohrte aufgegebene Verlauf des Sandbaches. Im Rahmen der Gründung kann der Sandbach eine Rolle spielen. Der Entsorgungs- und Servicebetrieb der Stadt Bocholt (ESB), Geschäftsbereich Stadtentwässerung, ist im Rahmen der Baufeldräumung / Erdarbeiten zu beteiligen.

Stadt Bocholt

Bebauungsplan NO 33/2

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Für das Gebiet nördlich der Löns- und der Uhlandstraße, östlich der Moltkestraße, südlich der Reygersstraße und westlich der Gebäude Reygersstraße Haus-Nr. 90 und der Münsterstraße Haus-Nr. 135 - 137

Es wird bescheinigt, dass die Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.

Stand der Planunterlagen:19.02.2014
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten
Bocholt, den 04.11.2014

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 06.07.2004 eingeleitet.

Bocholt, den 04.11.2014

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 21.12.2006 in der Zeit vom 08.01.2007 bis einschließlich 08.02.2007 stattgefunden.

Bocholt, den 04.11.2014

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 31.01.2012 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Bocholt, den 04.11.2014

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 15.03.2012 in der Zeit vom 26.03.2012 bis einschließlich 26.04.2012 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Parallel waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 04.11.2014

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss am 13.05.2014 den Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB aufgrund vorgebrachter Bedenken und Anregungen erneut öffentlich auszulegen und die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchzuführen.

Bocholt, den 04.11.2014

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Bebauungsplanentwurf hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 13.06.2014 in der Zeit vom 23.06.2014 bis einschließlich 23.07.2014 zu jedermanns Einsicht erneut öffentlich ausgelegen. Parallel waren die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB am Verfahren beteiligt.

Bocholt, den 04.11.2014

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Bebauungsplan wurde nach der erneuten Offenlage geändert und ergänzt. Nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit und der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange in der Zeit vom 22.08.2014 bis einschließlich 05.09.2014 erneut eingeholt; Stellungnahmen konnten nur zu den geänderten und ergänzten Teilen (Änderung der Schallschutzfestsetzung F9 und Ergänzung des Hinweises H7) abgegeben werden.

Bocholt, den 04.11.2014

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 BauO NRW von der Stadtverordnetenversammlung am 12.11.2014 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, den 13.11.2014

Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 06.12.2014 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit der Begründung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

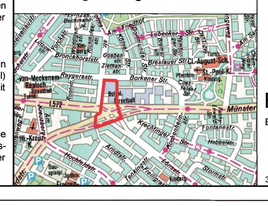
Der Bebauungsplan ist daher ab 06.12.2014 rechtsverbindlich.

Bocholt, den 01.12.2014

Der Bürgermeister
i.V.
Dipl.-Ing. Daniel Zöhler
Stadtbaurat

Rechtsgrundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der zum Zeitpunkt 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 in Verbindung mit 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)
- Baurordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung BauO NRW vom 01. März 2000; GV. NRW. S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I.1991 S. 58) in der zur Zeit gültigen Fassung

Gemarkung:	Bocholt
Flur:	31 / 32 / 45
Maßstab:	1 : 500
Katastergrundlage:	19.02.2014



Stadt Bocholt

NORD

Bebauungsplan NO 33/2

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

301/sch