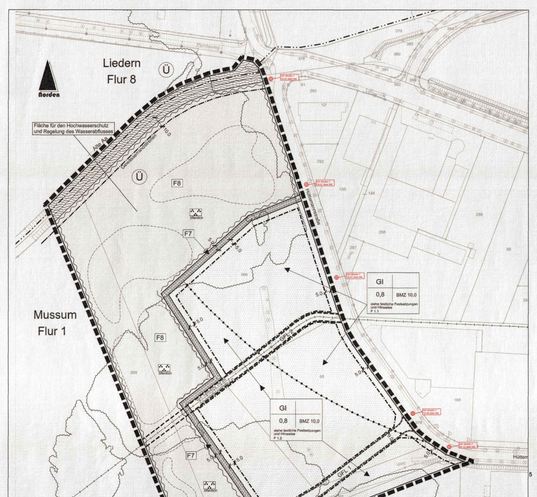
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan 8-20

für das Gebiet südlich der „Alten Aa", westlich der „Hüttenmannstraße" in einer Tiefe von ca. 150 m, nördlich des Grundstückes Hüttenmannstraße 5

Verfahrensstand aus der ersten öffentlichen Auslegung (Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß §3 Absatz 2 und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB)



Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

Art der baulichen Nutzung
- GI — Industriegebiet
- GI — Industriellen

Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 — Grundflächenzahl
- BMZ 10.0 — Baumassenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche
- GFL 1 — mit Geh- und Leitungsrechten für die Anlieger
- GFL 2 — mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die Anlieger
- Baugrenzlinie/Profil in Meter über NN
- Fläche der externen Zuordnung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes als nachrichtliche Übernahme

Flächen für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Grünflächen
- Grünflächen, öffentlich
- Parkanlage, öffentlich
- Zweckbestimmung: Parkanlage (öffentlich)

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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
- unterirdisch

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

Zeichen
- 5 — Bemessung in Meter

Maßstab 1 : 1000

GB -301-Stadtplanung Ko/Na

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 8-20 der Stadt Bocholt

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Bregenzerwald (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Festsetzung F 1 (gilt für das gesamte Plangebiet)
(BGBl. I S. 1548) und § BauNVO vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der zur Zeit gültigen Fassung sind folgende Festsetzungen für Industriegebiete und Anlagen der Abstandsklassen I bis V sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbaren Emissionserklärungen (Erklärung der Symbole) der Tabelle sowie der Erläuterungen zu den Abstandsklassen in der Anlage zu dem Runderlaß des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales des Landes Nordrhein-Westfalen – V-3 - 8804.25.1 (Min. 2507) - MBl.NW 2007 S. 659 - Abstandserlass NRW – getroffen:

Festsetzung F 1.1 (gilt für das gesamte Plangebiet)
Es wird gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in der Qualität und Anzahl gemäß der Pflanzliste und Anlagen der Abstandsklasse IV sowie diese mit (*) gekennzeichnet sind, Ausnahmsweise zugelassenen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III sowie diese mit (**) gekennzeichnet sind, Ausnahmsweise zugelassenen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse II sowie diese in ihren Emissionseinheiten, z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Festsetzung F 2 (gilt für das gesamte Plangebiet)
Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gem. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs waren (Störfallbetriebe) ausgeschlossen.

Festsetzung F 3 (gilt für das gesamte Plangebiet)
Die Baugrundverhältnisse sind gemäß DIN 18915 Blatt 2 und DIN 19731 Klasse 3 zu beurteilen und zu bewerten.

Für die Anpflanzung der Alleen und der Anpflanzungen belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher - Str 2xv (100-125):

Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix aurita	-	Ohrweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball

Bäume II. Ordnung - HSt, Bal 14/16:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

3.Der Bereich der Gasleitungstrasse ist von der Bepflanzung mit größeren Gehölzen ausgenommen. Hierzu ist der Hinweis I und das Merkblatt der Thyssengas GmbH im Wortlaut zu beachten.

Festsetzung F6 (gilte Zuordnung im Plan)
Das Entsteinungsrohrnetz ist aus der derzeitigen Ackerfläche/intensivgrünland durch Einsaat einer entsprechenden Saatgutmischung für extensives Feuchtgrünland aus Regiosaatgut zu entwickeln, kein Umbruch, keine Nachsaat, keine Düngung, keine Pflanzenbehandlungsmittel, kein Mulchen, kein Abräumen organischer oder mineralischer Dünger.

2.Entwicklungsziel ist eine artenreiche Grünlandfläche mit Übergang zu Röhrichtbeständen.

3.Die Vorgaben der DIN 19915 für Bodenarbeiten und DIN 18917 für Rasen- und Saatarbeiten sind zu beachten.

4.Zum Schutz der Böden während der Bauübigkeit vor boden- und wassergefährdenden Stoffen sind durch die Baumaßnahme betroffene Flächen vor Verunreinigungen durch Baumaterialien, Bauhilfsmittel und Schadstoffe (Öle, Schmier- und Treibstoffe) zu schützen. Boden- und gewässergefährdende Materialien dürfen nur auf und unter entsprechenden Abdeckungen gelagert werden. Notwendige Betankungen dürfen unter Beachtung allgemein gültiger Sicherheitsvorkehrungen nicht auf ungeschützten Bodenflächen erfolgen.

5.Bei einer Nutzung als Weide sind im Zeitraum vom 15.03.-15.11. max. 2 Großvieheinheiten pro Hektar zulässig. Eine nachfolgende Winterbewässerung ist nicht zulässig. Die Zufütterung ist nicht erlaubt, eine Nachmahd zur Vermeidung von Aufwuchs ist ab dem 01.07. des Jahres möglich. Erfolgt keine Nachmahd, ist ab dem Ende der Beweidungsperiode mindestens ausgemäht werden.

6.Bei einer Nutzung als Wiese ist eine jährliche Mahd zulässig. Die Mahdzeitpunkte legen frühestens nach dem 01.07. und nach dem 01.08.. Das Mahdgut ist abzutragen.

Festsetzung F9 (siehe Zuordnung im Plan)
Die Eingriffsbilanzierung, die aus der Aufführung des Wasserlaufes 610 auf einer Länge von 158 m entsteht, ergibt gemäß der Bilanzierung ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 3.327 Wertpunkten. Diese werden auf einer externen Fläche in der Gemarkung Mussum, Flur 1, Flurstücke 796 und 791, zugeordnet. Beim Ausgleichsraum der Fläche handelt es sich um eine landschaftsökologische Aufwertungsmaßnahme auf einer Gesamtfläche von rund 7,8 ha, durch welche Biotoptypkturen als Feucht- / Nassgrünland, Altgewässer, Kleingewässer und für die Anpflanzung von Kopfbäumen entwickelt sind. Die bereits 2004 durchgeführte Ausgleichsmaßnahmenbilanz ist somit vollständig und kann entsprechende Ausgleichsdefizite vollständig abdecken. Es konnten insgesamt 536.373 Wertpunkte durch die Maßnahmen generiert werden. Darüber sind 17.620 Wertpunkte, noch nicht eingerechnet. Nach Zuordnung des Kompensationsdefizites der Gewässerunterhaltung ergibt sich ein noch nicht zugeordneter Restpunktestand von 14.293 Wertpunkten.

Hinweise (gelten für das gesamte Plangebiet)

Hinweis a)
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit geltenden Vorsicht durchzuführen. Sollten der Verdacht auf Kampfmittel auftreten, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Feuerwehr Örtlichen Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

Hinweis b)
Bei Bodenaushubfiften können Bodenbrüchen/Hohlräume (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber Kulturschichten) auftreten. Sollten solche Funde entdeckt werden, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Leiter der Bodendenkmalpflege beim Kreis Borken zuständig. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

Hinweis c)
Bei Bodenaushubfiften können Bodenbrüchen/Hohlräume (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber Kulturschichten) auftreten. Sollten solche Funde entdeckt werden, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Leiter der Bodendenkmalpflege beim Kreis Borken zuständig. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

Hinweis d)
Die öffentlichen Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen mit der Umgrenzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis e)
Die Verwertung mit Gas, Wasser, Strom und Lichtwellenleiterstechnik ist grundsätzlich durch die Bocholter Energie- und Wasserversorgung-GmbH (BEW) sichergestellt. Die entsprechenden Anschlüsse werden bei Bedarf durch die Deutsche Telekom Technik GmbH im Auftrag der BEW zu erstellen.

Hinweis f)
Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist 5 Monate vor Baubeginn bei der Erschließungsplanung zu beteiligen.

Hinweis f)
Nach der digitalen Bodenbelastungskarte des Kreises Borken sind für den Bereich Bebauungsplanes erhöhte Arsenkonzentrationen im Oberboden zu erwarten. Eine Verwertung des Oberbodens vor Ort ist ohne Einschränkungen möglich. Jedoch ist eine Verwertung des Oberbodens außerhalb Bebauungsplanes nur nach einer chemischen Untersuchung sowie in Abstimmung mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken zulässig. Das Material des Oberbodens, das andernorts verwertet werden soll, ist im Vorfeld je 1.000 m² repräsentativ zu beproben und auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink im Feststoff zu untersuchen. Die Analysenergebnisse sind dem Fachbereich Gesundheit des Kreises Borken zur Verfügung zu stellen. Die Qualität des Grundwassers kann durch den oberboden beeinträchtigt sein. Bei einer beabsichtigten Nutzung des Grundwassers für den menschlichen Gebrauch ist Trinkwasserqualität nachzuweisen. Die Analysenergebnisse sind dem Fachbereich Gesundheit des Kreises Borken zur Verfügung zu stellen.

Hinweis g)
Durch den Anbau der Hochwasserschutzwand ist im Rahmen der Genehmigungsplanung von baulichen Anlagen auf Freibord von 50 cm über dem HW 100 (Bemessungshochwasser für das ÜSG) HW 100 18,98) zu berücksichtigen. Die Vorgaben der DIN 19700 für Stauanlagen sind zu beachten. Die Lage des Zaunes kann auf Grundstücken, die im Straßenverlauf als Stirnwand der Hochwasserschutzmauer angegeben. Die jeweilige Baugebiete ist durch lineare Interpolation der Höhenpunkte zu ermitteln.

Hinweis h)
Die Entwässerung des Gebietes erfolgt durch den ESB (Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt). Ständische Abfälle zur Beseitigung unterliegen den Anschluss- und Benutzungszwang nach § 4, Absatz 1 und 2 der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Bocholt und somit dem ESB zu überlassen.

Hinweis i) *(gilt im Bereich der Gasfernleitung)*
Bei Bauarbeiten in der Nähe der Gasfernleitung ist das Merkblatt der Thyssengas GmbH zur Berücksichtigung unterirdischer Gasfernleitungen zu beachten. Das Merkblatt ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, erhältlich.

Hinweis j)
Für den Gartenreichsweg und den Steinkauz sind jeweils in einer Entfernung von weniger als 1 km insgesamt drei entsprechende Ersatzmaßnahmen zu treffen. Diese sind nicht für die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV sowie dieses mit (*) gekennzeichnet sind, Ausnahmsweise zugelassenen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III sowie diese in ihren Emissionseinheiten, z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Festsetzung F 2 (gilt für das gesamte Plangebiet)
Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gem. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs waren (Störfallbetriebe) ausgeschlossen.

Festsetzung F 3 (gilt für das gesamte Plangebiet)
Die Baugrundverhältnisse sind gemäß DIN 18915 Blatt 2 und DIN 19731 Klasse 3 zu beurteilen und zu bewerten.

Festsetzung F 4 (gilt für das gesamte Plangebiet)
Die im Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen (§ Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Darüber hinaus sind
a) Gastronomiebetriebe einschl. Kioske, stationäre Imbissgaben
b) Tankstellen einschl. Waschstraßen
c) Betriebe inkl. der öffentlichen Betriebe (z.B. Singleclubs, Bauruclubs) gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig

Festsetzung F 5 (gilt für das gesamte Plangebiet)
Die im Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen (§§ Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

Festsetzung F 6 (gilt für das gesamte Plangebiet)
Regenwasserversickerung §51 a LWG
Das Regenwasser der Baugrundstücke ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Festsetzung F 7 *(siehe Zuordnung im Plan)*
1. Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in der Qualität und Anzahl gemäß der Pflanzliste und Anlagen der Abstandsklasse zu bepflanzen (20 % Bäume I. Ordnung, 40 % Sträucher). Die Bäume II. Ordnung haben einen Abstand von mind. 2 m zum Industriegebiet. Zuletzt ist zu der zu bepflanzenden Fläche ist basteibig der Pflanzfläche ein mindestens 1 m breiter Streifen als Kiesbaum zu entwickeln. Die Vorgaben der DIN 18915 für Pflanzen und Pflanzarbeiten und der DIN 19915 für Entwicklungs- und Unterhaltungsarbeiten sind zu beachten. Für die Anpflanzung darf die Ahlenberger der Ilmbenwiesen Erdoberfläche nicht verändert werden.

2. Die Grünanlagenanlagen der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher - Str 2xv (100-125):

Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix aurita	-	Ohrweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball

Bäume II. Ordnung - HSt, Bal 14/16:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

3.Der Bereich der Gasleitungstrasse ist von der Bepflanzung mit größeren Gehölzen ausgenommen. Hierzu ist der Hinweis I und das Merkblatt der Thyssengas GmbH im Wortlaut zu beachten.

Festsetzung F6 (siehe Zuordnung im Plan)
Das Entsteinungsrohrnetz ist aus der derzeitigen Ackerfläche/intensivgrünland durch Einsaat einer entsprechenden Saatgutmischung für extensives Feuchtgrünland aus Regiosaatgut zu entwickeln, kein Umbruch, keine Nachsaat, keine Düngung, keine Pflanzenbehandlungsmittel, kein Mulchen, kein Abräumen organischer oder mineralischer Dünger.

2.Entwicklungsziel ist eine artenreiche Grünlandfläche mit Übergang zu Röhrichtbeständen.

3.Die Vorgaben der DIN 19915 für Bodenarbeiten und DIN 18917 für Rasen- und Saatarbeiten sind zu beachten.

4.Zum Schutz der Böden während der Bauübigkeit vor boden- und wassergefährdenden Stoffen sind durch die Baumaßnahme betroffene Flächen vor Verunreinigungen durch Baumaterialien, Bauhilfsmittel und Schadstoffe (Öle, Schmier- und Treibstoffe) zu schützen. Boden- und gewässergefährdende Materialien dürfen nur auf und unter entsprechenden Abdeckungen gelagert werden. Notwendige Betankungen dürfen unter Beachtung allgemein gültiger Sicherheitsvorkehrungen nicht auf ungeschützten Bodenflächen erfolgen.

5.Bei einer Nutzung als Weide sind im Zeitraum vom 15.03.-15.11. max. 2 Großvieheinheiten pro Hektar zulässig. Eine nachfolgende Winterbewässerung ist nicht zulässig. Die Zufütterung ist nicht erlaubt, eine Nachmahd zur Vermeidung von Aufwuchs ist ab dem 01.07. des Jahres möglich. Erfolgt keine Nachmahd, ist ab dem Ende der Beweidungsperiode mindestens ausgemäht werden.

6.Bei einer Nutzung als Wiese ist eine jährliche Mahd zulässig. Die Mahdzeitpunkte legen frühestens nach dem 01.07. und nach dem 01.08.. Das Mahdgut ist abzutragen.

Festsetzung F9 *(siehe Zuordnung im Plan)*
Die Eingriffsbilanzierung, die aus der Aufführung des Wasserlaufes 610 auf einer Länge von 158 m entsteht, ergibt gemäß der Bilanzierung ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 3.327 Wertpunkten. Diese werden auf einer externen Fläche in der Gemarkung Mussum, Flur 1, Flurstücke 796 und 791, zugeordnet. Beim Ausgleichsraum der Fläche handelt es sich um eine landschaftsökologische Aufwertungsmaßnahme auf einer Gesamtfläche von rund 7,8 ha, durch welche Biotoptypkturen als Feucht- / Nassgrünland, Altgewässer, Kleingewässer und für die Anpflanzung von Kopfbäumen entwickelt sind. Die bereits 2004 durchgeführte Ausgleichsmaßnahmenbilanz ist somit vollständig und kann entsprechende Ausgleichsdefizite vollständig abdecken. Es konnten insgesamt 536.373 Wertpunkte durch die Maßnahmen generiert werden. Darüber sind 17.620 Wertpunkte, noch nicht eingerechnet. Nach Zuordnung des Kompensationsdefizites der Gewässerunterhaltung ergibt sich ein noch nicht zugeordneter Restpunktestand von 14.293 Wertpunkten.

Hinweise (gelten für das gesamte Plangebiet)

Hinweis a)
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit geltenden Vorsicht durchzuführen. Sollten der Verdacht auf Kampfmittel auftreten, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Feuerwehr Örtlichen Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

Hinweis b)
Bei Bodenaushubfiften können Bodenbrüchen/Hohlräume (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber Kulturschichten) auftreten. Sollten solche Funde entdeckt werden, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Leiter der Bodendenkmalpflege beim Kreis Borken zuständig. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

Hinweis c)
Bei Bodenaushubfiften können Bodenbrüchen/Hohlräume (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber Kulturschichten) auftreten. Sollten solche Funde entdeckt werden, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Leiter der Bodendenkmalpflege beim Kreis Borken zuständig. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

Hinweis d)
Die öffentlichen Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen mit der Umgrenzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis e)
Die Verwertung mit Gas, Wasser, Strom und Lichtwellenleiterstechnik ist grundsätzlich durch die Bocholter Energie- und Wasserversorgung-GmbH (BEW) sichergestellt. Die entsprechenden Anschlüsse werden bei Bedarf durch die Deutsche Telekom Technik GmbH im Auftrag der BEW zu erstellen.

Hinweis f)
Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist 5 Monate vor Baubeginn bei der Erschließungsplanung zu beteiligen.

Hinweis f)
Nach der digitalen Bodenbelastungskarte des Kreises Borken sind für den Bereich Bebauungsplanes erhöhte Arsenkonzentrationen im Oberboden zu erwarten. Eine Verwertung des Oberbodens vor Ort ist ohne Einschränkungen möglich. Jedoch ist eine Verwertung des Oberbodens außerhalb Bebauungsplanes nur nach einer chemischen Untersuchung sowie in Abstimmung mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken zulässig. Das Material des Oberbodens, das andernorts verwertet werden soll, ist im Vorfeld je 1.000 m² repräsentativ zu beproben und auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium, Chrom, Kupfer, Nickel, Quecksilber und Zink im Feststoff zu untersuchen. Die Analysenergebnisse sind dem Fachbereich Gesundheit des Kreises Borken zur Verfügung zu stellen. Die Qualität des Grundwassers kann durch den Oberboden beeinträchtigt sein. Bei einer beabsichtigten Nutzung des Grundwassers für den menschlichen Gebrauch ist Trinkwasserqualität nachzuweisen. Die Analysenergebnisse sind dem Fachbereich Gesundheit des Kreises Borken zur Verfügung zu stellen.

Hinweis g)
Durch den Anbau der Hochwasserschutzwand ist im Rahmen der Genehmigungsplanung von baulichen Anlagen auf Freibord von 50 cm über dem HW 100 (Bemessungshochwasser für das ÜSG) HW 100 18,98) zu berücksichtigen. Die Vorgaben der DIN 19700 für Stauanlagen sind zu beachten. Die Lage des Zaunes kann auf Grundstücken, die im Straßenverlauf als Stirnwand der Hochwasserschutzmauer angegeben. Die jeweilige Baugebiete ist durch lineare Interpolation der Höhenpunkte zu ermitteln.

Hinweis h)
Die Entwässerung des Gebietes erfolgt durch den ESB (Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt). Ständische Abfälle zur Beseitigung unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang nach § 4, Absatz 1 und 2 der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Bocholt und somit dem ESB zu überlassen.

Hinweis i) *(gilt im Bereich der Gasfernleitung)*
Bei Bauarbeiten in der Nähe der Gasfernleitung ist das Merkblatt der Thyssengas GmbH zur Berücksichtigung unterirdischer Gasfernleitungen zu beachten. Das Merkblatt ist im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, erhältlich.

Hinweis j)
Für den Gartenreichsweg und den Steinkauz sind jeweils in einer Entfernung von weniger als 1 km insgesamt drei entsprechende Ersatzmaßnahmen zu treffen. Diese sind nicht für die Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV sowie dieses mit (*) gekennzeichnet sind, Ausnahmsweise zugelassenen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse III sowie diese in ihren Emissionseinheiten, z. B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Festsetzung F 2 (gilt für das gesamte Plangebiet)
Gem. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Anlagen, die einen Betriebsbereich gem. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs waren (Störfallbetriebe) ausgeschlossen.

Festsetzung F 3 (gilt für das gesamte Plangebiet)
Die Baugrundverhältnisse sind gemäß DIN 18915 Blatt 2 und DIN 19731 Klasse 3 zu beurteilen und zu bewerten.

Festsetzung F 4 (gilt für das gesamte Plangebiet)
Die im Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen (§ Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig. Darüber hinaus sind
a) Gastronomiebetriebe einschl. Kioske, stationäre Imbissgaben
b) Tankstellen einschl. Waschstraßen
c) Betriebe inkl. der öffentlichen Betriebe (z.B. Singleclubs, Bauruclubs) gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO unzulässig

Festsetzung F 5 (gilt für das gesamte Plangebiet)
Die im Industriegebiet ausnahmsweise zulässigen Betriebswohnungen (§§ Abs. 3 BauNVO sind gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

Festsetzung F 6 (gilt für das gesamte Plangebiet)
Regenwasserversickerung §51 a LWG
Das Regenwasser der Baugrundstücke ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Festsetzung F 7 *(siehe Zuordnung im Plan)*
1. Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern in der Qualität und Anzahl gemäß der Pflanzliste und Anlagen der Abstandsklasse zu bepflanzen (20 % Bäume I. Ordnung, 40 % Sträucher). Die Bäume II. Ordnung haben einen Abstand von mind. 2 m zum Industriegebiet. Zuletzt ist zu der zu bepflanzenden Fläche ist basteibig der Pflanzfläche ein mindestens 1 m breiter Streifen als Kiesbaum zu entwickeln. Die Vorgaben der DIN 18915 für Pflanzen und Pflanzarbeiten und der DIN 19915 für Entwicklungs- und Unterhaltungsarbeiten sind zu beachten. Für die Anpflanzung darf die Ahlenberger der Ilmbenwiesen Erdoberfläche nicht verändert werden.

2. Die Grünanlagenanlagen der Flächen zur Anpflanzung belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

Liste der wahlweise zu verwendenden Gehölze und Mindestqualitäten:

Sträucher - Str 2xv (100-125):

Corylus avellana	-	Hasel
Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Salix aurita	-	Ohrweide
Salix cinerea	-	Grauweide
Salix fragilis	-	Bruchweide
Salix viminalis	-	Korbweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	-	Schneeball

Bäume II. Ordnung - HSt, Bal 14/16:

Acer campestre	-	Feldahorn
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

3.Der Bereich der Gasleitungstrasse ist von der Bepflanzung mit größeren Gehölzen ausgenommen. Hierzu ist der Hinweis I und das Merkblatt der Thyssengas GmbH im Wortlaut zu beachten.

Festsetzung F6 (siehe Zuordnung im Plan)
Das Entsteinungsrohrnetz ist aus der derzeitigen Ackerfläche/intensivgrünland durch Einsaat einer entsprechenden Saatgutmischung für extensives Feuchtgrünland aus Regiosaatgut zu entwickeln, kein Umbruch, keine Nachsaat, keine Düngung, keine Pflanzenbehandlungsmittel, kein Mulchen, kein Abräumen organischer oder mineralischer Dünger.

2.Entwicklungsziel ist eine artenreiche Grünlandfläche mit Übergang zu Röhrichtbeständen.

3.Die Vorgaben der DIN 19915 für Bodenarbeiten und DIN 18917 für Rasen- und Saatarbeiten sind zu beachten.

4.Zum Schutz der Böden während der Bauübigkeit vor boden- und wassergefährdenden Stoffen sind durch die Baumaßnahme betroffene Flächen vor Verunreinigungen durch Baumaterialien, Bauhilfsmittel und Schadstoffe (Öle, Schmier- und Treibstoffe) zu schützen. Boden- und gewässergefährdende Materialien dürfen nur auf und unter entsprechenden Abdeckungen gelagert werden. Notwendige Betankungen dürfen unter Beachtung allgemein gültiger Sicherheitsvorkehrungen nicht auf ungeschützten Bodenflächen erfolgen.

5.Bei einer Nutzung als Weide sind im Zeitraum vom 15.03.-15.11. max. 2 Großvieheinheiten pro Hektar zulässig. Eine nachfolgende Winterbewässerung ist nicht zulässig. Die Zufütterung ist nicht erlaubt, eine Nachmahd zur Vermeidung von Aufwuchs ist ab dem 01.07. des Jahres möglich. Erfolgt keine Nachmahd, ist ab dem Ende der Beweidungsperiode mindestens ausgemäht werden.

6.Bei einer Nutzung als Wiese ist eine jährliche Mahd zulässig. Die Mahdzeitpunkte legen frühestens nach dem 01.07. und nach dem 01.08.. Das Mahdgut ist abzutragen.

Festsetzung F9 *(siehe Zuordnung im Plan)*
Die Eingriffsbilanzierung, die aus der Aufführung des Wasserlaufes 610 auf einer Länge von 158 m entsteht, ergibt gemäß der Bilanzierung ein Ausgleichsdefizit in Höhe von 3.327 Wertpunkten. Diese werden auf einer externen Fläche in der Gemarkung Mussum, Flur 1, Flurstücke 796 und 791, zugeordnet. Beim Ausgleichsraum der Fläche handelt es sich um eine landschaftsökologische Aufwertungsmaßnahme auf einer Gesamtfläche von rund 7,8 ha, durch welche Biotoptypkturen als Feucht- / Nassgrünland, Altgewässer, Kleingewässer und für die Anpflanzung von Kopfbäumen entwickelt sind. Die bereits 2004 durchgeführte Ausgleichsmaßnahmenbilanz ist somit vollständig und kann entsprechende Ausgleichsdefizite vollständig abdecken. Es konnten insgesamt 536.373 Wertpunkte durch die Maßnahmen generiert werden. Darüber sind 17.620 Wertpunkte, noch nicht eingerechnet. Nach Zuordnung des Kompensationsdefizites der Gewässerunterhaltung ergibt sich ein noch nicht zugeordneter Restpunktestand von 14.293 Wertpunkten.

Hinweise (gelten für das gesamte Plangebiet)

Hinweis a)
Die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist mit geltenden Vorsicht durchzuführen. Sollten der Verdacht auf Kampfmittel auftreten, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelräumdienst über den Feuerwehr Örtlichen Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

Hinweis b)
Bei Bodenaushubfiften können Bodenbrüchen/Hohlräume (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber Kulturschichten) auftreten. Sollten solche Funde entdeckt werden, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Leiter der Bodendenkmalpflege beim Kreis Borken zuständig. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

Hinweis c)
Bei Bodenaushubfiften können Bodenbrüchen/Hohlräume (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber Kulturschichten) auftreten. Sollten solche Funde entdeckt werden, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Leiter der Bodendenkmalpflege beim Kreis Borken zuständig. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW sind zu beachten.

Hinweis d)
Die öffentlichen Grünflächen und landwirtschaftlichen Flächen mit der Umgrenzung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind entsprechend den Ausführungen im Umweltbericht herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

Hinweis e)
Die Verwertung mit Gas, Wasser, Strom und Lichtwellenleiterstechnik ist grundsätzlich durch die Bocholter Energie- und Wasserversorgung-GmbH (BEW) sichergestellt. Die entsprechenden Anschlüsse werden bei Bedarf durch die Deutsche Telekom Technik GmbH im Auftrag der BEW zu erstellen.

Hinweis f)
Die Deutsche Telekom Technik GmbH ist 5 Monate vor Baubeginn bei der Erschließungsplanung zu beteiligen.

Hinweis f)
Nach der digitalen Bodenbelastungskarte des Kreises Borken sind für den Bereich Bebauungsplanes erhöhte Arsenkonzentrationen im Oberboden zu erwarten. Eine Verwertung des Oberbodens vor Ort ist ohne Einschränkungen möglich. Jedoch ist eine Verwertung des Oberbodens außerhalb Bebauungsplanes nur nach einer chemischen Untersuchung sowie in Abstimmung mit der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken zulässig. Das Material des Oberbodens, das andernorts verwertet werden soll, ist im Vorfeld je 1.000 m² repräsentativ zu beproben und auf die Parameter Arsen, Blei, Cadmium,