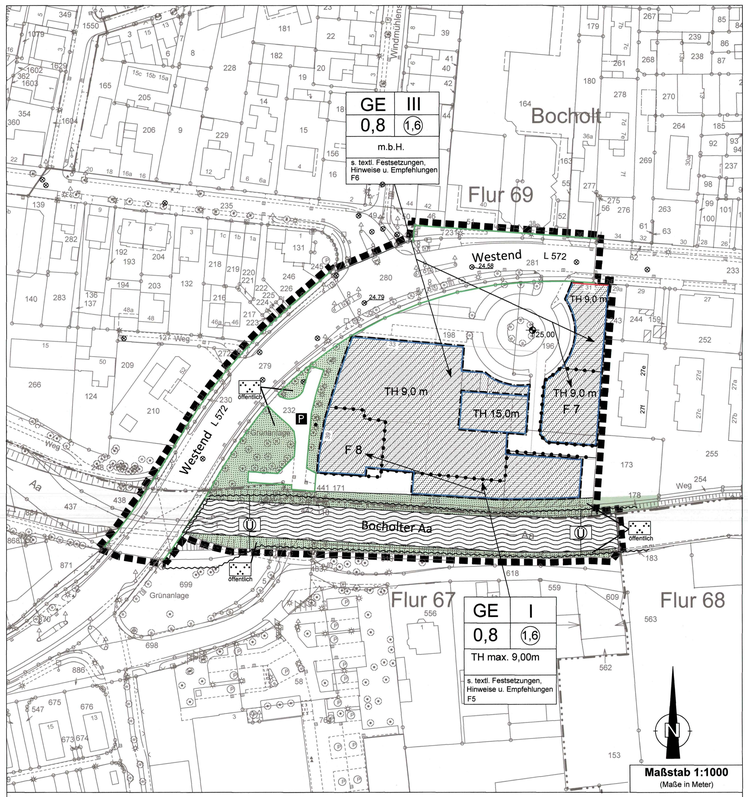
STADT BOCHOLT

Bebauungsplan SW 2
2. Änderungsplan

für den Bereich südlich der Straße Westend, einschließlicheines Teilabschnittes der Straße Westend, westlich der Gebäude Westend 27F, 27E und 29A sowie nördlich der Bocholter Aa, einschließlich eines Abschnittes der Bocholter Aa



Legende:

Art der baulichen Nutzung
- GE — Gewerbegebiet
- Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung
- 0,8 — Grundflächenzahl
- (1,6) — Geschossflächenzahl
- III — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- TH — Traufhöhe (maximal) in m
- m.b.H. — mit beschränkter Höhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- Baulinie

Grünflächen
- Grünfläche, Parkanlage öffentlich

sonstige Planzeichen
- Abgrenzung des Änderungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

Verkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche
- P — Parkplatz

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Wasserfläche
- Ü — Überschwemmungsgebiet
- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Zeichen
- Bezugspunkt für die Höhenlage von mindestens 25,00 m über Normalhöhennull (ü.NHN) gemäß Festsetzung
- 24,58 — nachrichtlich: Höhe Kanaldeckel in Metern über Normalhöhennull (NHN)

Gebäudebestand
- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Textliche Festsetzungen

(1) Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO vom 23.01.1990 in der zurzeit gültigen Fassung)

Definition der Verkaufsfläche (VK) für den gesamten Änderungsbereich
Die Verkaufsfläche (VK) 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 (z. B. 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.

F 1 Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (für den gesamten Änderungsbereich)
Zulässig sind Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
Ausnahmsweise zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII (Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V 3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007) sowie Anlagen mit vergleichbaren Emissionsverhalten, wenn die Betriebe in ihrem Emissionsverhalten den Betreiben und Anlagen entsprechen, die allgemein zulässig sind und schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzwürdigen Gebieten vermieden werden. Die Abstandliste mit der Abstandsklasse VII wird Bestandteil des Bebauungsplanes.
Hinweis: Erforderlichenfalls ist die Sicherstellung des Immissionsschutzes im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

Gemäß § 1 Absatz 4 BauNVO, in Verbindung mit § 8 BauNVO, sind Anlagen (Betriebe oder Betriebsbereiche), die in den Anwendungsbereich der zwölften Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Störfall-Verordnung - 12.BImSchV; BGBl. I S. 1598) fallen, nicht zulässig.
Hinweis: Anlagen können Betriebsbereiche oder Teile eines Betriebsbereichs sein, sofern gefährliche Stoffe nach Anhang I der Störfall-Verordnung in entsprechender Menge vorhanden sind oder sein können. In der Abstandsliste aus dem Abstandserlass von 2007 sind die Anlagen, für die dies infolge der Erfahrungen relevant sein kann, durch (#) gekennzeichnet; diese Kennzeichnung ist lediglich als Hinweis zu verstehen, aber keinesfalls abschließend.

Auszug aus der Abstandsliste aus dem Abstandserlass vom 06.06.2007. Dieser Auszug wird Bestandteil der Festsetzungen F 1.

Abstandsklasse	Abstand in m	Lfd. Nr.	Hinweis auf Nummer (Spalte) der 4. BImSchV	Anlagen-/Betriebsart (Kurzfassung)
VII	100	200	7.12 (1)	Kleintierkrematorien (s. auch lfd. Nr. 18)
		201	8.1 (2) bis 9)	Verbrennungsmotoranlagen für den Einsatz von Altöl oder Deponiegas mit einer Feuerungswärmeleistung bis weniger als 1 Megawatt
		202	8.9 (2) c)	Anlagen zur Behandlung von Altautos mit einer Durchsatzleistung von 5 Altautos oder mehr je Woche
		203	-	Anlagen zum Schmieren, zum Lagieren oder zur Raffination von Nichtseemineralien (s. auch lfd. Nrn. 93 und 163)
		204	-	Betriebe zur Herstellung von Fertiggerichten (Kantinendienste, Catering-Betriebe)
		205	-	Schmiedeeisen, Drahtseilen, Schwellfedern oder Schleifereien
		206	-	Anlagen zur Herstellung von Kunststoffteilen ohne Verwendung von Phenolharzen
		207	-	Autolackierereien, einschl. Karosseriebau, insbesondere zur Beseitigung von Unfallschäden
		208	-	Tischlereien oder Schreinereien
		209	-	Holzpelletlieferlagern werke in geschlossenen Hallen
		210	-	Steinsägereien, schleifereien oder polierereien
		211	-	Tapetenfabriken, die nicht durch Nr. Nrn. 108 und 109 erfasst werden
		212	-	Fabriken zur Herstellung von Lederwaren, Koffern oder Taschen sowie Lederbekleidung (ohne Gerbereien)
		213	-	Anlagen zur Herstellung von Reifabzeugstoffen, Industrietextile oder Putzwolle
		214	-	Spinnereien oder Webereien
		215	-	Kleiderfabriken oder Anlagen zur Herstellung von Textilien
		216	-	Großwäschereien oder große chemische Reinigungsanlagen
		217	-	Betriebe des Elektrogerätebaus sowie der sonstigen elektrotechnischen oder feinmechanischen Industrie
		218	-	Bauhöfe
		219	-	Anlagen zur Kraftfahrzeugüberwachung
		220	-	Kraftfahrzeug-Reparaturwerkstätten
		221	-	Anlagen zur Rundumerneuerung von Reifen soweit weniger als 50 kg je Stunde Kautschuk eingesetzt werden (s. auch lfd. Nr. 136)

F 2 Ausschluss von Vergnügungsstätten / Bordelle (für den gesamten Änderungsbereich)
Unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Bocholt 2011 nach § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 Bau NVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken, Wettbüros und Freizeitcenter) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) nicht zulässig.

F 3 Traufhöhe (für den gesamten Änderungsbereich)
Die maximal zulässige Traufhöhe gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO ist auf 9 m bzw. 15 m (siehe Kennzeichnung TH in der Planzeichnung) begrenzt. Maßgeblicher Bezugspunkt für die einzuhaltenden Traufhöhen ist die Höhenangabe von 25,00 m über Normalhöhennull (siehe auch Bezugspunkt in der Planzeichnung). Für die Bestimmung der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufgehenden Mauerwerks maßgeblich.

F 4 Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW) (gilt für das gesamte Plangebiet)
Entlang der Werther Straße und der Straße Westend sind Plakattafeln (Eurotafeln) sowie Werbeanlagen mit Fremdwerbung nicht zulässig.
Werbeanlagen sind oberhalb der Attika oder Traufe gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 4 BauO NRW ausgeschlossen. Die Höhe von Werbeträgern (Pylone) ist auf maximal 9,00 m beschränkt. Maßgeblicher Bezugspunkt für die einzuhaltende Höhe von Werbeanlagen ist die Höhenangabe von 25,00 m über Normalhöhennull (siehe auch Bezugspunkt in der Planzeichnung).

F 5 Ausschluss von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung)
(1) 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

(2) Ausnahme 1:
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind bei kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment abweichend von Abs. 1 die in Abs. 1 aufgeführten Sortimente als Randsortiment ausnahmsweise zulässig. Die Fläche darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.
(3) Ausnahme 2:
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind bei Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie vor Ort produzierenden Gewerbebetrieben abweichend von Abs. 1 die in Abs. 1 aufgeführten Sortimente ausnahmsweise zulässig. Die Fläche darf maximal 10 % der Betriebsfläche, jedoch höchstens 100 m² betragen. Der Einzelhandel mit diesen Sortimenten muss im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen.

F 6 Ausschluss von nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Gewerbegebiet (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung)
(1) 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 Baunut-zungsverordnung folgende nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Bocholter Liste nicht zulässig:
a. Lebensmittel, Getränke, Reformwaren, Tabakwaren
b. Drogerieartikel, Kosmetik, Hygieneartikel, Putz- und Reinigungsmittel, Apotheken, medizinische und orthopädische Erzeugnisse
c. Schnittblumen
(2) Ausnahme 1:
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind bei kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht nahversorgungsrelevanten Kernsortiment abweichend von Abs. 1 die in Abs. 1 aufgeführten Sortimente als Randsortiment ausnahmsweise zulässig. Die Fläche darf maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.
(3) Ausnahme 2:
Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind bei Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben sowie vor Ort produzierenden Gewerbebetrieben abweichend von Abs. 1 die in Abs. 1 aufgeführten Sortimente als ausnahmsweise zulässig. Die Fläche darf maximal 10 % der Betriebsfläche, jedoch höchstens 100 m² betragen. Der Einzelhandel mit diesen Sortimenten muss im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen.

F 7 Festsetzung nach § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung)
Erneuerungen des bestehenden Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von 700 m² sind zulässig.

F 8 Festsetzung nach § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung)
Erneuerungen der bestehenden Vergnügungsstätte mit einer Geschossfläche von 740 m² sind zulässig.

Hinweise (für den gesamten Änderungsbereich)

H 1 Kampfmittel
Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben werden.

H 2 Überschwemmungsgebiet
Der Bereich der Bocholter Aa, von Uferkrone zu Uferkrone, ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als gesetzliches Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) und § 112 LWG (Landeswassergesetz) durch ordnungsbehördliche Verordnung der Bezirksregierung Münster vom 07.11.2003 festgelegt.

H 3 Potentielles Überschwemmungsgebiet
Gemäß Hochwassergefahrenkarte (Blatt 4/18) ‚HQextrem' für das Bocholter Aa-System vom Mai 2013 der Bezirksregierung Münster können Teilbereiche des Bebauungsplangebietes überflutet werden. Diese Hochwasser treten statistisch wesentlich seltener als alle 300 Jahre auf.

H 4 Gewässerrandstreifen
Entlang des Ufers der Bocholter Aa ist gem. § 31 LWG und § 38 WHG ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten. Im Bereich des Grünstreifens sind Stellplätze und Garagen i. S. d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO unzulässig. Zusätzlich sind bauliche Anlagen i. S. d. § 2 Abs. 1 der BauO NRW in einem Abstand von 5 m entlang der Böschungsoberkante der Bocholter Aa unzulässig.

H 5 Grundwasserentnahme
Die Entnahme von Grundwasser ist nur nach Abstimmung mit der Stadt Bocholt und der Abteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt beim Kreis Borken zulässig. Für die Entnahme von Grundwasser ist vorab eine Erlaubnis gem. § 8 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Borken einzuholen.

H 6 Altlasten
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 Abfall, Abwasser und Bodenschutz im Fachbereich Natur und Umwelt, über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau und Stadtgrün zu beteiligen. Im Rahmen von Nutzungsänderungen mit Eingriffen in den Boden sind für alle Flächen im Bebauungsplangebiet in Abhängigkeit von der Folgenutzung Untersuchungen zur Gefährdungsabschätzung erforderlich.

H 7 Artenschutz
Sofern bei Abbruch, Umbau oder Umnutzung vorhandener Gebäude/Gebäudeteile und gegebenenfalls Baum- bzw. Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z.B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden sollten, sind die Abbruchar-beiten bzw. Fällarbeiten sofort zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H 8 Bodendenkmal
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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).

H 9 Leitungen
Bei sämtlichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen im öffentlichen Straßenraum besonders zu achten. Nötigenfalls ist die Maßnahme mit dem betroffenen Versorger abzusprechen.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.03.2016
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten

Bocholt, 25.04.2018

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 27.01.2016 in Kenntnis der Begründung die Einleitung des Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes SW 2 für den Bereich südlich der Straße Westend, einschließlich eines Teilabschnittes der Straße Westend, westlich der Gebäude Westend 27F, 27E und 29A sowie nördlich der Bocholter Aa, einschließlich eines Abschnittes der Bocholter Aa im beschleunigten Verfahren.

Bocholt, 25.04.2018

Der Bürgermeister
I.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 01.12.2016 in der Zeit vom 12.12.2016 bis einschließlich 12.01.2017 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 25.04.2018

Der Bürgermeister
I.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.11.2017 in der Zeit vom 01.12.2017 bis einschließlich 03.01.2018 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, 25.04.2018

Der Bürgermeister
I.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 02.05.2018 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 Abs. 4 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 03.05.2018

Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 23.07.2018 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 23.07.2018 rechtsverbindlich.

Bocholt, 30.07.2018

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

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3634 - BauGB)

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 zurzeit 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 der zurzeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NW. S. 270)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 67 u. 69

Stand der Kastergrundlage vom 01.03.2016



Stadt Bocholt

Bebauungsplan SW 2

2. Änderungsplan

GB -301- Stadtplanung, Dö/Ue/Na