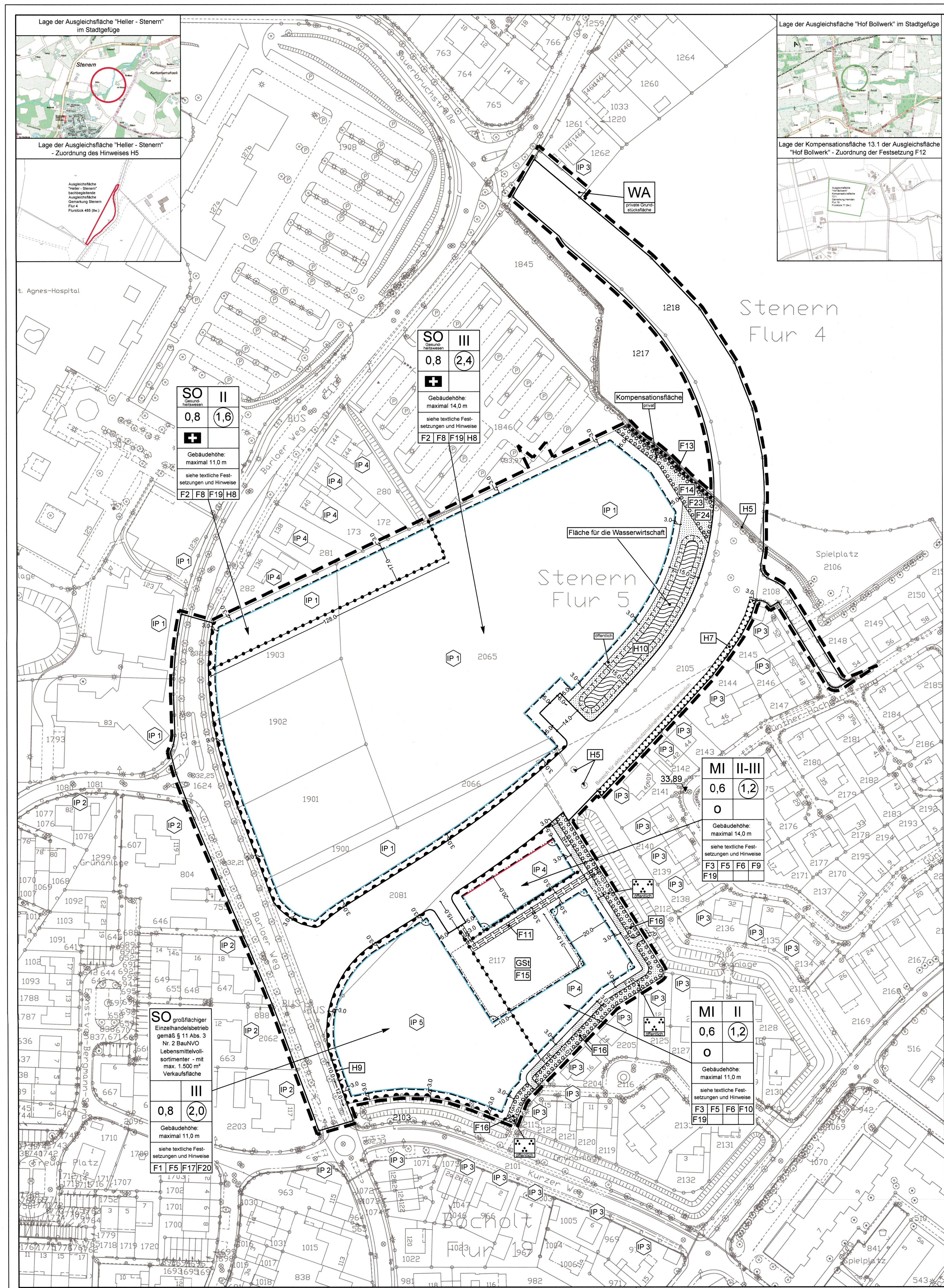


Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- SO Gesundheitswesen – Sonstiges Sondergebiet - Gesundheitswesen (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
- Gesundheitlichen und caritativen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- SO großflächiger Einzelhandel – Sonstiges Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Lebensmittelvollsortimenter - mit max. 1.500 m² Verkaufsfläche

Maß der baulichen Nutzung

- (1,2) – Geschossflächenzahl
- 0,6 – Grundflächenzahl
- III – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III – Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Gebäudehöhe max. 13,0 m – Maximale Gebäudehöhe als Maß der baulichen Nutzung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o – Offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
  Zweckbestimmung: F+R = Fuß- und Radweg
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Einfahrtbereich

Grünflächen

- Grünfläche
- öffentlich / privat – Zuweisung der Grünfläche (öffentlich / privat)
- Parkanlage

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

- Wasserfläche (Retentionsfläche - Niederschlagswasser)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GSt – Gemeinschaftsstellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung
- Bemaßung
- IP 1 – Orte der Immissionspunkte der Schallschutzfestsetzung (F14)
- 33,89 – Kanaldeckelhöhe als Höhenbezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe
- Nachrichtliche Darstellung Fuß- und Radweg in öffentlicher Grünfläche
- Fläche für die Wasserwirtschaft (Retentionsfläche) in öffentlicher Grünfläche
- Rechtwinklig

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

Definition der Verkaufsfläche *zu F1, F9 und F10*
Die Verkaufsfläche umfasst die Flächen, 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 Verkaufsfläche steht.
Eingeschlossen sind:
- die Gänge,
- Windfang,
- Treppen in den Verkaufsräumen
- Standflächen der Warenträger,
- Konsumbereiche,
- Flächen von Bedientheken und Bedienbereichen (z.B. Käse, Fleisch, Wurst, Frischwaren), auch wenn sie nicht vom Kunden betreten werden, aber eingesehen werden können,
- Kassenzonen,
- Pack- und Entsorgungsstationen,
- Schaufenster (innerhalb des Hauptbaukörpers und vom Kunden einzusehen),
- sonstige Flächen, soweit sie vom Kunden betreten, sowie
- Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Nicht zu den Verkaufsflächen zählen:
- Lager-, Sozial-, Aufenthalts-, Büroräume sowie
- Werkstätten,
- räumlich getrennte Vorbereitungsflächen,
- Flächen die Personalzwecken dienen und
- Pfandräume

soweit sie dem Kunden nicht zugänglich sind.

Sortimente der "Bocholter Liste" aus dem Einzelhandelskonzept 2018 der Stadt Bocholt *zu F1, F9 und F10*

nahversorgungsrelevant	WZ 2008*	zentrenrelevant	WZ 2008*
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Bekleidung, Wäsche	47.71
Getränke	47.25	Lederwaren, Schuhe	aus 47.72
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	aus 47.75	Haushaltswaren	aus 47.59.9
Pharmazeutika, Reformwaren	47.73	Glas, Porzellan, Keramik	47.59.2
Schnittblumen	aus 47.76.1	Geschenkartikel	aus 47.78.3
Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	Spielwaren	47.65
		Optik, Augenoptik, Hörgeräte	47.78.1 aus 47.74
		Uhren, Schmuck	47.77
		Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2
		Sportbekleidung, Sportschuhe	aus 47.71 aus 47.72
		Bücher, Papier, Schreibwaren	47.61 47.79.2 47.62.2
		Elektrokleingeräte	aus 47.54
		Computer und Zubehör	aus 47.41 aus 47.43
		Unterhaltungselektronik	47.43 47.63
		Bild- und Tonträger	47.63
		Telekommunikation und Zubehör	47.62
		Foto	47.78.2
		Heimtextilien	aus 47.51
		Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Stoffe	aus 47.51
		Bettwäsche	aus 47.51
		Gardinen	aus 47.53
		Sanitätsbedarf	47.74
		Musikinstrumente und Zubehör	47.59.3
		Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	aus 47.78.3
		Angeln, Waffen, Jagdbedarf	aus 47.64.2 aus 47.78.9
		Erotikartikel	aus 47.78.9
		Parfümerie- und Kosmetikartikel	aus 47.75

*Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

F1 Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Das Sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.500 m² Verkaufsfläche" dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs (Vollversorger), Wohnnutzungen und Dienstleistungsbetrieben.
Zulässig sind:
1.) Ein Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Lebensmittelvollsortimenter, Getränke, Backshop) der "Bocholter Liste" des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Bocholt auf einer zulässigen Verkaufsfläche von maximal 1.500 m².
2.) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind für den Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß 1.) die zentrenrelevanten Sortimente nach der "Bocholter Liste" des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Bocholt als Randsortiment ausnahmsweise zulässig. Die Fläche darf maximal 10% der Verkaufsfläche betragen.
3.) Dienstleistungsbetriebe im Erdgeschoss.
4.) In den Obergeschossen Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen und dem Betrieb mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zugehörige Büros, Aufenthalts- und Sozialräume.

F2 Sonstiges Sondergebiet "Gesundheitswesen" (§ 11 Abs. 2 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Das Sonstige Sondergebiet "Gesundheitswesen" gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO dient der Unterbringung dem Gesundheitswesen dienender Gebäude und Einrichtungen. Zulässig sind Nutzungen der Alten- sowie der Kinder- und Jugendhilfe, Erweiterungen des stationären, teilstationären und ambulanten Krankenhausbetriebes einschließlich seiner Nebenbetriebe (z.B. Ausbildung, Fort- und Weiterbildung, Unterkunft von Personal und von Patienten und / oder deren Angehörigen, Selbstversorgungseinrichtungen, Parkplatz), Versorgungsformen ambulanter ärztlicher Tätigkeiten, der ambulanten, voll- und teilstationären Pflege, der ambulanten, tagesklinischen und vollstationären Rehabilitation, des ambulanten und stationären Hospizes, alle Formen der Kinderbetreuung sowie weitere caritative Einrichtungen. Wohnnutzungen, die keine betreute Wohnform im Sinne der Kinder-, Jugend- und Altenhilfe darstellen, sind ausgeschlossen.

F3 Ausschluss von zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) und die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs.3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) sind gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.
Unter dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten sind insbesondere Spielhallen, Discotheken und Wettbüros, Freizeitcenter, Escape-Rooms, LaserTags und Paintball zu subsummieren. Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) sind ebenfalls nicht zulässig.

F4 Geschossfläche der Aufenthaltsräume (§ 20 Abs. 3 BauNVO) - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Nach § 20 Abs. 3 BauNVO sind in den Sonstigen Sondergebieten "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" und "Gesundheitswesen" sowie im Mischgebiet die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschossen ganz auf die Geschossfläche anzurechnen.

F5 Geschossweise Regelung der Nutzung - Wohnnutzung (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind in den Erdgeschossen der Gebäude keine Wohnnutzungen zulässig.

F6 Geschossweise Regelung der Nutzung - Einzelhandelsbetriebe (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO sind in den Obergeschossen der Gebäude keine Einzelhandelsnutzungen zulässig.

F7 Maximale Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung) - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Die Höhenentwicklung der Baukörper wird durch den jeweilig geltenden Planeinschrieb geregelt. Dabei ist das angegebene Maß als höchste Stelle des Gebäudes zu betrachten (Firsthöhe bei einem Sattel-, Pultdach / Attikahöhe bei einem Flachdach). Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe stellt der Kanaldeckel des Schmutzwasserkanals (33,89 m über Normalhöhennull (m ü. NHN)) vor dem Gebäude Günther-Hochgartz-Ring Haus-Nr. 40 / 40A dar. Der entsprechende Kanaldeckel wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet.

F8 Einzelhandelausschluss (§ 11 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Einzelhandelsbetriebe im Sonstigen Sondergebiet "Gesundheitswesen" unzulässig.

F9 Einzelhandelsbetriebe im nördlichen Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
1.) Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Bocholt nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit weder nahversorgungs- noch zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der "Bocholter Liste" nach § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.
2.) Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Bocholt nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der "Bocholter Liste" nach § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.
3.) Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Bocholt nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der "Bocholter Liste" mit einer Verkaufsfläche von maximal 250 m² ("Bocholter Laden") nach § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.
4.) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind bei Einzelhandelsbetrieben nach 1.) - 3.) nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment allgemein zulässig. Die Fläche darf maximal 10% der Verkaufsfläche betragen.

F10 Einzelhandelsbetriebe im südlichen Mischgebiet (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
1.) Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Bocholt nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit weder nahversorgungs- noch zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der "Bocholter Liste" nach § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.
2.) Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Bocholt nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der "Bocholter Liste" mit einer Verkaufsfläche vom maximal 250 m² ("Bocholter Laden") nach § 1 Abs. 5 BauNVO allgemein zulässig.
3.) Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind bei Einzelhandelsbetrieben nach 1.) - 2.) nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment allgemein zulässig. Die Fläche darf maximal 10% der Verkaufsfläche betragen.

F11 Leitungs- und Revisionsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Das festgesetzte Leitungs- und Revisionsrecht gilt für die Ver- und Entsorgungsträger.

F12 Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB) - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Teilflächen des Bebauungsplanes 10-14 (15.332 m² Straßenverkehrsfläche, 29.998 m² Sonstige Sondergebietsfläche, 3.029 m² Mischgebietsfläche und 1.963 m² baumbestandene versiegelte Fläche (Stellplatz) stellen Eingriffe in Natur und Landschaft dar. Dieser Eingriffsfläche von 50.322 m² wird das nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 10-14 ausgleichbare Defizit von insgesamt 98.313 ökologischen Wertpunkten der bereits hergestellten Ausgleichsfläche 13.1 "Hof Bollwerk" am Kreuzkapellenweg (Gemarkung Hemden, Flur 18, Flurstück 77 (tlw.)) zugeordnet.

F13 Erhalt der Baumhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Die innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald befindliche Baumhecke (Wallhecke) ist zu erhalten. Bei einem Abgang von Bäumen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen mit einem Stammumfang von mindestens 16/18 cm vorzunehmen. Die erhaltenswerten Gehölzstrukturen sind vor schädlichen Einwirkungen während der Bauzeit zu schützen.

F14 Pflanzgebot Wallhecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächige Strauchpflanzungen (verpflanzte Sträucher (vStr), mindestens 1 x verpflanzt, Größe 60 - 100 cm, 4-triebig, Pflanzabstand 1 x 1,5 m) mit folgenden Aten vorzusehen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgängen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste als Empfehlung für Strauchpflanzungen:

Haselnuss	(Corylus avellana)
Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Pfaffenhütchen	(Euonymus europaeus)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Mispel	(Mespilus germanica)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Faulbaum	(Frangula alnus)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

F15 Pflanzgebot Gemeinschaftsstellplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Der Gemeinschaftsstellplatz ist durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 7 Stellplätze ein kleinkroniger, einheimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Mindesstammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 Höhe und einem Kronenansatz in mindestens 1,80 m Höhe mit ausreichend Wurzelraum (offene Baumscheibe von mindestens 3,0 m x 3,0 m) in die Stellplatzanlage zu integrieren. Bei Abgängen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen

Pflanzliste als Empfehlung für Baumpflanzungen *(zweiter Ordnung - selten höher als 15 m)*:

Feldahorn	(Acer campestre)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)

oder Sorten der genannten Arten

F16 Pflanzgebot Eingrünung "Neues Zentrum" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Gehölzstreifen aus Sträuchern und kleinkronigen heimischen Laubbäumen zu entwickeln. Bei Abgängen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste als Empfehlung für Strauchpflanzungen:

Heckenkirsche	(Lonicera Xylosteum)
Hundsrose	(Rosa canina)

Pflanzliste als Empfehlung für Baumpflanzungen *(zweiter Ordnung - selten höher als 15 m)*:

Feldahorn	(Acer campestre)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)

oder Sorten der genannten Arten

F17 Pflanzgebot Stellplätze Lebensmittelvollsortimenter (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Der Stellplatz des Lebensmittelvollsortimenters ist durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 10 Stellplätze ein kleinkroniger, einheimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe und einem Kronenansatz in mindestens 1,80 m Höhe mit ausreichend Wurzelraum (offene Baumscheibe von mindestens 3,0 m x 3,0 m) in die Stellplatzanlage zu integrieren. Bei Abgängen sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste als Empfehlung für Baumpflanzungen *(zweiter Ordnung - selten höher als 15 m)*:

Feldahorn	(Acer campestre)
Sandbirke	(Betula pendula)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Gewöhnliche Traubenkirsche	(Prunus padus)

oder Sorten der genannten Arten

F18 Schallschutzfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
In den Sonstigen Sondergebieten "Gesundheitswesen" und "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" sowie in den Mischgebieten sind nur Vorhaben zulässig, wenn die Beurteilungspegel an den jeweilgen maßgeblichen Immissionsorten (IP 1 bis IP 5 - siehe nachstehende Tabelle) innerhalb und außerhalb des Plangebietes die Immissionrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm), Ausgabe 1998, für die Tag- und Nachtzeit nicht überschritten werden. Im bauaufsichtlichen Verfahren ist für die Zulässigkeit der Vorhaben nachzuweisen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm, Ausgabe 1998, an den jeweiligen maßgeblichen Immissionsorten (IP 1 bis IP 5) innerhalb und außerhalb des Plangebietes nicht überschritten werden. Die TA Lärm kann im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung eingesehen werden.

Immissions-punkte	Gebiets-kategorie	dB(A) tags	dB(A) nachts	Orte
IP 1	SO Gesund-heitswesen	45	35	Barloer Weg 123 / 123B, Louis-Pasteur-Ring 83, SO-Gesundheitswesen-Gebiet im B-Plan 10-14
IP 2	WR	50	35	Louis-Pasteur-Ring 82, Barloer Weg 115, Barloer Weg 117, Barloer Weg 119, Ernst-von-Bergmann-Straße 12, Ernst-von-Bergmann-Straße 18
IP 3	WA	55	40	Barloer Weg 128, Barloer Weg 146 / 146A, Kurzer Weg 2, Kurzer Weg 2A - 2C, Kurzer Weg 4, Kurzer Weg 6, Am Annenhof 15, Helene-Drießen-Weg 8, Helene-Drießen-Weg 12, Helene-Drießen-Weg 13, Helene-Drießen-Weg 14, Helene-Drießen-Weg 15, Helene-Drießen-Weg 16, Günther-Hochgartz-Ring 28, Günther-Hochgartz-Ring 30, Günther-Hochgartz-Ring 32, Günther-Hochgartz-Ring 34, Günther-Hochgartz-Ring 36 - 36C, Günther-Hochgartz-Ring 38, Günther-Hochgartz-Ring 40 / 40A, Günther-Hochgartz-Ring 42, Günther-Hochgartz-Ring 44, Günther-Hochgartz-Ring 46, Günther-Hochgartz-Ring 50, Günther-Hochgartz-Ring 52
IP 4	MI	60	45	Barloer Weg 136, Barloer Weg 138, Barloer Weg 140, Barloer Weg 142, Barloer Weg 144A, MI-Gebiet im B-Plan 10-14
IP 5	SO Großfl. Einzel-handelsbe-trieb (Werte aufgrund der Wohnnutzung wie MI)	60	45	SO Großflächiger Einzelhandelsbetrieb-Gebiet im B-Plan 10-14

Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) i.V.m. § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB):

F19 Oberstes Geschoss - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Oberhalb des letzten festgesetzten Vollgeschosses kann ein weiteres Geschoss als oberstes Geschoss errichtet werden. Das oberste Geschoss ist bei einer Flachdachbebauung mit mindestens 2,0 m zurückspringenden Außenwänden gegenüber dem darunter befindlichen Geschoss oder als Geschoss mit geneigten Dachflächen auszuführen. Aus gestalterischen Gründen können bei einer Flachdachbauweise bis zu 25% der Gesamtfassadenlänge jeder Gebäudeseite des obersten Geschosses mit den darunter liegenden Außenwänden abschließen. Die Bruttofläche des obersten Geschosses darf bei einer Flachdachbauweise 2/3, bei einer Bauweise mit einem geneigtem Dach 3/4 der Bruttofläche des darunter befindlichen Vollgeschosses nicht überschreiten. Außenwohnbereiche oberhalb der obersten Geschossebene sind nicht zulässig.

F20 Letztes Vollgeschoss als Gebäudeabschluss - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Oberhalb des letzten festgesetzten Vollgeschosses ist kein weiteres Geschoss zulässig. Außenwohnbereiche oberhalb der obersten Geschossebene sind nicht zulässig.

F21 Flachdachaufbauten / haustechnische Anlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB) - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen, Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen dürfen die Oberkante der Attika eines Flachdaches um maximal 0,75 m überschreiten.

Ökologische Festsetzungen

F22 Dachbegrünung - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Dachflächen von Hauptgebäuden mit einem Flachdach (oberhalb der obersten Geschossebene) sowie Garagen und Nebenanlagen sind mit einem extensiven Gründach auszuführen. Die Dächer sind bei einer Vegetationstragschicht von 8 cm durch eine Moos-Sedum-Schicht-Begrünung mit ca. 5 - 10 Arten zu begrünen und zu erhalten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen (z.B. Luftwärmepumpen, Solarkollektoren) zugelassen werden, wenn die dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und 10% der Dachfläche nicht überschreiten.
Hinweis:
Information zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk "Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008) der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 5311 Bonn, entnommen werden, welches im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

F23 Artenschutz Fledermäuse - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Die wertvolle Gehölzstruktur am Nordostende des Planbereiches ist zu erhalten, da sie für die lokale Fledermauspopulation eine bedeutende Leitstruktur und ein bedeutendes Nahrungshabitat darstellt.
Sollte der Erhalt älterer Gehölze zum Teil nicht möglich sein, so sind zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste Baumhöhlen bewohnender Fledermausarten potentiell geeignete Bäume vor der Fällung / Beschneidung auf Fledermausbesatz zu kontrollieren (Untersuchung der Baumhöhlen per Endoskop, Aus- und Einflugbeobachtung per Detekor). Sollten im Rahmen der Kontrollen Tiere festgestellt werden, so muss abgewartet werden, bis sich die Tiere von selbst entfernen. Bei einem Fund von Fledermäusen ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen. Die Fällung potentieller Quartiersbäume hat im Oktober bei Tagestemperaturen über 10°C zu erfolgen. Bei der Baumfällung hat ein Fledermausfachmann anwesend zu sein, so dass trotz der Vorsichtsmaßnahme betroffene Tiere fachgerecht versorgt werden können.
Zur Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen für strukturgebunden fliegende Fledermäuse sollte(n) die durch die Planstraße entstehende(n) Lücke(n) in der Baumallee (Wallhecke) im Nordosten des Plangebietes eine Breite von 10,0 m bis 11,0 m nicht überschreiten.

F24 Beleuchtung im Bereich der Wallhecke - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Ein Großteil der im Untersuchungsraum nachgewiesenen Fledermausarten reagiert empfindlich auf Beleuchtung im Bereich ihrer Flugwege, ein kleiner Teil der Arten meidet eine Beleuchtung auch bei der Nahrungssuche.
Um Beeinträchtigungen der Fledermauspopulation durch Verkehrsbeleuchtung zu vermeiden, sollte im Bereich von mindestens 50,0 beiderseits der Baumreihe (Wallhecke) auf fledermausfreundliche Beleuchtung zurückgegriffen werden. Die Wellenlänge des Lichtes sollte bei etwa 590 nm (Nanometer) (Orange) liegen. Blau- und Ultraviolettanteile sollten nicht vorhanden sein. Die Lampen sollten so konstruiert sein, dass das Licht gerichtet auf die Straße / den Weg fällt bei einer möglichst geringen Lichtstreuung in andere Richtungen.
Unter Beleuchtung stattfindene nächtliche Bauarbeiten sollten während der Aktivitätsphase der Fledermäuse zwischen Mitte März und Mitte Oktober in einem Bereich von 50 m beiderseits der genannten Baumreihe (Wallhecke) unterbleiben. Sofern nächtliche Bauarbeiten in dieser Zeit und im genannten Bereich nicht zu vermeiden sind, sollte das Licht zur Baumreihe (Wallhecke) hin abgeschirmt oder Orangelicht verwendet werden.

Hinweise:

H1 Kampfmittel - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Vor Aufnahme sämtlicher Baumaßnahmen 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 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). Bei Erdarbeiten können auch paläontolgische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem obersten Pleistozän (Niederterrassen der Weichsel-Kaltzeit) angetroffen werden. Erste Erdbewegungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

H3 Ver- und Entsorgungsleitungen - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Bei sämtlichen Bodeneingriffen im öffentlichen Straßenraum ist auf die bestehenden Leitungen besonders zu achten. Nötigenfalls sind die Maßnahmen mit den betreffenden Versorgungsträgern abzustimmen.

H4 Niederschlagswasserbeseitigung - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz. Sollte die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen werden, ist die schadlose Versickerung durch ein in privater Initiative zu erbringendes Gutachten nachzuweisen und die Versickerung beim Entsorgungs- und Servicebetrieb der Stadt Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung zu beantragen.

H5 Eingriffsausgleich Fläche mit Waldeigenschaften - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Flächen mit Waldeigenschaften im Osten des Plangebietes auf 112 m² sowie im Südosten auf 168 m² betroffen. Für diesen Eingriff in die Forstfläche wurde ein Flächenausgleich von 280 m² auf der städtischen Ausgleichsfläche Heller-Stenern am Holtwicker Bach (Gemarkung Stenern. Flur 4, Flurstück 465 (tlw.)) realisiert. Hier wurde im November 2014 eine bachbegleitende Auwaldfläche in der Größe von 1.250 m² angelegt.

H6 Allgemeiner Brutvogelschutz - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Bebauungsplan*
Aus Gründen des allgemeinen Brutvogelschutzes sind nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) Rodungstätigkeiten nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

H7 Aktive Schallschutzmaßnahme - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Im Bereich der neuen Planstraße wurde eine Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzt. Diese Schallschutzmaßnahme ist umzusetzen, wenn durch Monitoringmaßnahmen festgestellt wird, dass die für das angrenzende WA-Gebiet geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau - tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) durch die Emissionen der Planstraße überschritten werden. Die DIN 18005 kann im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung zu den Öffnungszeiten eingesehen oder beim Beuth-Verlag, 13267 Berlin erworben werden.

H8 Entwässerungsplanung Sonstiges Sondergebiet "Gesundheitswesen" - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Die Detailplanung für die Entwässerung (Schmutz- und Niederschlagswasser) des Sonstigen Sondergebietes "Gesundheitswesen" ist im Rahmen der Hochbauplanung vor Umsetzung der Maßnahmen mit dem Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB), Abteilung Stadtentwässerung abzustimmen.

H9 Anlieferung Lebensmittelvollsortimenter - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Um die Anlieferung des Lebensmittelvollsortimenters zu erleichtern, kann im westlichen Bereich des Sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" eine Ausnahme von dem festgesetzten Ein- und Ausfahrtverbot zugelassen werden, wenn die Verträglichkeit der Anlieferung über die zusätzliche Zufahrt durch eine Einzelfallbetrachtung nachgewiesen und vom Fachbereich Tiefbau, Verkehr, Stadtgrün und Umwelt, Geschäftsbereich Straße und Verkehr der Stadt Bocholt mitgetragen wird. Eine Ausfahrt ist an dieser Stelle nicht zulässig.

H10 Abdichtung der Fläche für die Wasserwirtschaft - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
Die notwendige Abdichtung der Fläche für die Wasserwirtschaft ist folglich der gutachterlichen Aussage umzusetzen. Die Nachweise sind im entsprechenden Anzeigeverfahren zu führen.

Stadt Bocholt

Entwurf
Bebauungsplan 10-14

Für das Gebiet nördlich des Flurstückes 2103 der Flur 5 der Gemarkung Stenern, östlich der Gebäude Barloer Weg ungerade Hausnummern 117, 119 und 123, südlich der bestehenden Bebauung Barloer Weg gerade Hausnummern 136 - 144A und des neuen Krankenhausstellplatzes, nördlich der Grundstücke Günther-Hochgartz-Ring gerade Hausnummern 40 - 52, westlich der Grundstücke Günther-Hochgartz-Ring gerade Hausnummern 32 - 38, nördlich der Grundstücke Helene-Drießen-Weg gerade Hausnummern 12 - 16 und einschließlich der Parzelle 1218 und Teilen der Parzelle 1217 der Flur 4 der Gemarkung Stenern, ausgehend vom Spielplatz am Günther-Hochgartz-Ring bis zur Einmündung der Sauerbruchstraße in den Barloer Weg unter Inanspruchnahme von Teilflächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 10-9 (1. Änderungsplan) und 10-13.

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

Stand der Planunterlagen: 03.03.2017
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen
Bocholt, 19.06.2019

Der Bürgermeister
i.A.

Dipl.-Ing. Joachim Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung und Bau beschloss gemäß § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) am 18.06.2013 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Aufstellung des Bebauungsplanes 10-14 "Neues Zentrum Stenern" für den Bereich nördlich des Flurstückes 2103 der Flur 5 der Gemarkung Stenern, östlich der Gebäude Barloer Weg ungerade Hausnummern 117, 119 und 123, südlich der bestehenden Bebauung Barloer Weg gerade Haunummern 136 - 144 A und des neuen Krankenhausstellplatzes, nördlich der Grundstücke Günther-Hochgartz-Ring gerade Haunummern 40 - 52, westlich der Grundstücke Günther-Hochgartz-Ring gerade Haunummern 32 - 38, nördlich der Grundstücke Helene-Drießen-Weg gerade Hausnummern 12 - 16 und einschließlich der Parzelle 1218 und Teilen der Parzelle 1217 der Flur 4 der Gemarkung Stenern, ausgehend vom Spielplatz am Günther-Hochgartz-Ring bis zur Einmündung der Sauerbruchstraße in den Barloer Weg unter Inanspruchnahme von Teilflächen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne 10-9 (1. Änderungsplan) und 10-13.

Bocholt, 19.06.2019

Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.05.2016 in der Zeit vom 11.05.2016 bis einschließlich 13.06.2016 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 19.06.2019

Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.08.2018 in der Zeit vom 13.08.2018 bis einschließlich 13.09.2018 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 19.06.2019

Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Der Entwurf zur Aufstellung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.04.2019 in der Zeit vom 24.04.2019 bis einschließlich 24.05.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum zweiten Mal öffentlich ausgelegen. Parallel fand die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 19.06.2019

Der Bürgermeister
i.A.

Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 10.07.2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 BauGB der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 11.07.2019

Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 10 BauGB am 06.08.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan mit Begründung und der zusammenfassenden Erklärung zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über seinen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben wird.

Der Bebauungsplan ist daher ab dem 06.08.2019 rechtsverbindlich.

Bocholt, 07.08.2019

Der Bürgermeister
i.V.

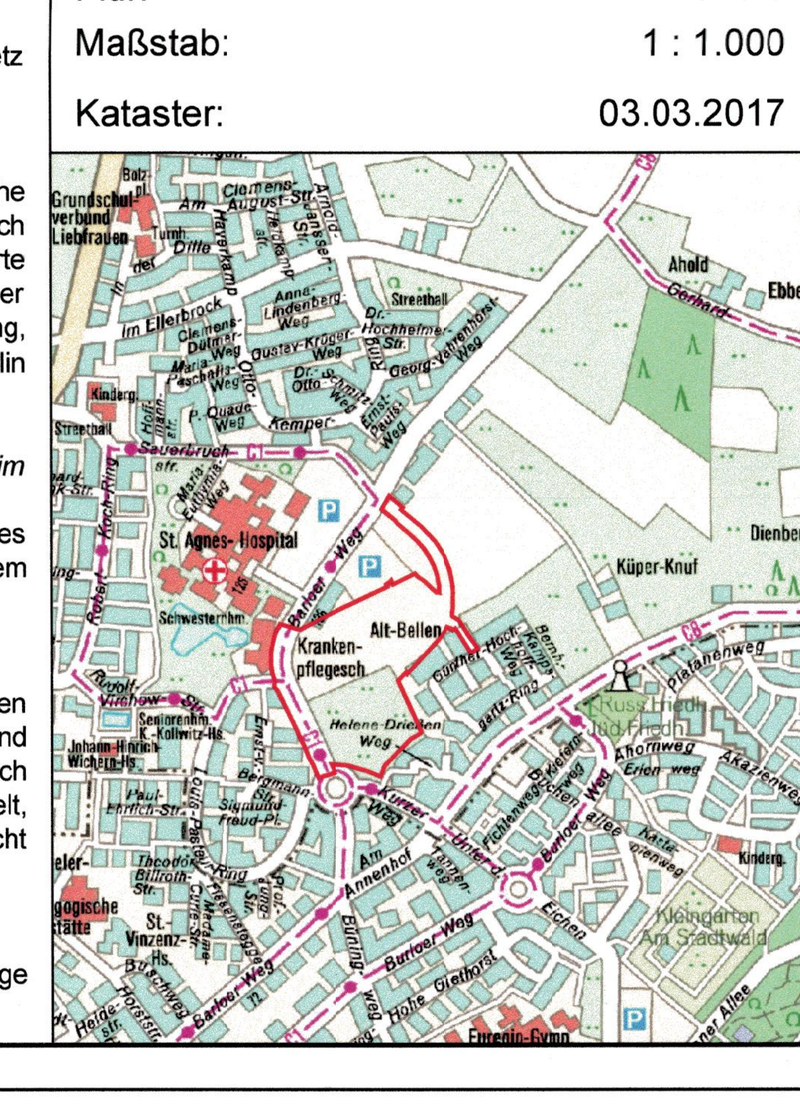
Dipl.-Ing. Daniel Zöhler
Stadtbaurat

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 vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421 - Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 58 - PlanzV)
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NW. S. 270 - GO NRW)

Gemarkung:	Stenern
Flur:	4 und 5
Maßstab:	1 : 1.000
Kataster:	03.03.2017

Stadt Bocholt

NORD



Bebauungsplan 10-14