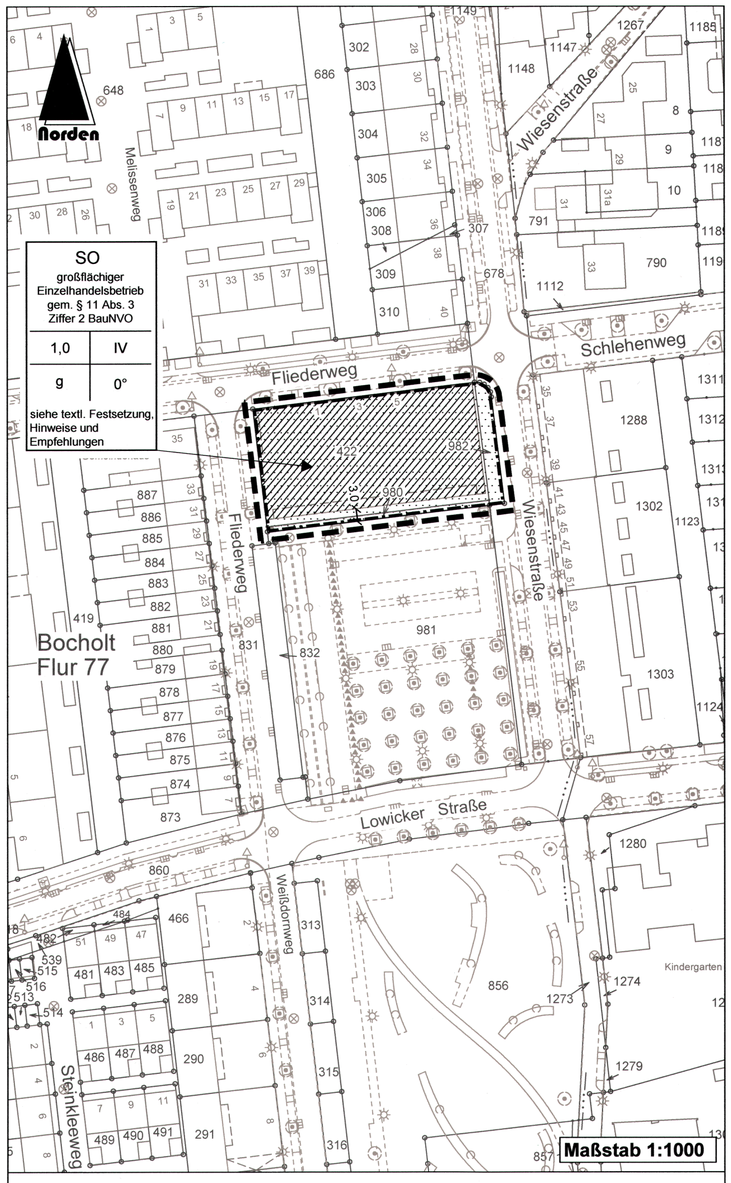


Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

SO sonstige Sondergebiete
überbaubare Fläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze
g geschlossene Bauweise

Maß der baulichen Nutzung

IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
1,0 Grundflächenzahl

Gebäudebestand

Hauptgebäude

Örtliche Bauvorschriften nach BauO NRW

0° Dachneigung

sonstige Planzeichen

Änderungsbereich
3.0 Bemaßung in Metern

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan SW 29/1, 7. Änderungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017

F1. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ (§ 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“ gemäß § 11 Abs. 3 Ziffer 2 BauNVO dient der Unterbringung von großflächigem Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs, Wohnnutzungen und Dienstleistungsbetrieben. Zulässig sind:

1.) im Erdgeschoss: „Lebensmittelmarkt mit Backshop“ mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß „Bocholter Sortimentsliste“ auf einer Verkaufsfläche von maximal 949 qm und Dienstleistungsbetriebe
2.) zentrenrelevante Neben- und Randsortimente gemäß „Bocholter Sortimentsliste“ auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche
3.) in den Obergeschossen: Dienstleistungsbetriebe, Wohnungen und dem „Lebensmittelmarkt mit Backshop“ zugehörige Büros, Aufenthalts- und Sozialräume.

Bocholter Sortimentsliste:

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	47.42
		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

F2. Letztes Vollgeschoss als Gebäudeabschluss

Oberhalb des letzten festgesetzten Vollgeschosses ist kein weiteres Geschoss zulässig. Außenwohnbereiche oberhalb der obersten Geschossebene sind nicht zulässig.

F3. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Dachflächen von einem neu errichteten Hauptgebäude mit einem Flachdach (oberhalb der obersten Geschossebene) sowie Garagen sind mit einem extensiven Gründach auszuführen. Die Dächer sind mit einer Vegetationstragschicht von 8 cm durch eine Moos-Sedum-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 sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen und 10 % der Dachfläche nicht überschreiten.

Hinweis:

Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“ (Ausgabe 2008) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn, entnommen werden, welche im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

II. Hinweise

H1. Wasserschutzgebiet

Das gesamte Plangebiet befindet sich in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Bocholt-Liedern. Die Wasserschutzgebietsverordnung Liedern vom 04.05.1998 ist zu beachten. Das Abteufen von Bohrungen für Erdwärmesonden ist nicht zulässig.

H2. Kampfmittel

Vor Aufnahme sämtlicher Erdarbeiten ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg abgesucht und über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben werden.

H3. Wasserhöfiges Gebiet

Wegen grundwasserführender Schichten ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten stark eingeschränkt und grundsätzlich vom Kreis Borken, Untere Wasserbehörde, zu genehmigen.

H4. Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Bocholt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe - Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

H5. Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG))

Vor der Durchführung von Abbruch-, Umbau- und Baumfällarbeiten ist eine Überprüfung auf planungsrelevante Arten durch einen Sachverständigen durchzuführen. Sofern dabei Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z. B. Fledermäuse, Vögel etc.) festgestellt werden sollten, ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H6. Brutvogelschutz (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

Aus Gründen des Brutvogelschutzes sind Rodungstätigkeiten gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur im Zeitraum von Anfang Oktober bis Ende Februar zulässig.

H7. Städtebaulicher Vertrag (§ 11 BauGB)

Für den Änderungsbereich besteht ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB und eine Ausbauvereinbarung für die Arbeiten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche.

H8. Niederschlagswasserbeseitigung (§ 8 Wasserhaushaltsgesetz (WHG))

Für die Einleitung des anfallenden Niederschlagswasser ist eine Erlaubnis gem. § 8 WHG beim Kreis Borken, Untere Wasserbehörde einzuholen. Einzelheiten sind im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens abzustimmen.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.06.2018, ergänzt um die neuen Flurstücke 980, 981, 982 Gemarkung Bocholt, Flur 77
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 05.12.2019

Der Bürgermeister
i.A.
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 14.11.2018 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes SW 29/1 im Bereich des Lebensmittelmarktes südöstlich des Fliederweges und westlich der Wiesenstraße im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Bocholt, 05.12.2019

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.01.2019 in der Zeit vom 28.01.2019 bis einschließlich 01.03.2019 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 05.12.2019

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.08.2019 in der Zeit vom 03.09.2019 bis einschließlich 04.10.2019 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,

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 18.12.2019 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 19.12.2019

Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 14.01.2020 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 14.01.2020 rechtsverbindlich.

Bocholt, 15.01.2020

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

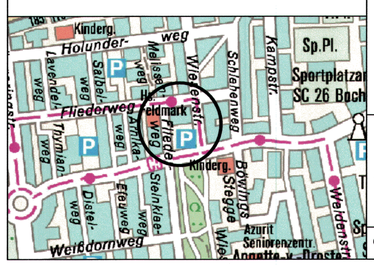
Rechtsgrundlagen:

- 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 vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786 - BauNVO)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NRW. S. 421)
- Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (PlanzV) (BGBl. I S. 58) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 (GV. NW. S. 666) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung

Stadt Bocholt

Bebauungsplan SW 29/1
7. Änderungsplan
(Erweiterung Netto)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 77



für das Gebiet südöstlich des Fliederweges und westlich der Wiesenstraße für den Bereich des Lebensmittelmarktes im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes

GB Stadtplanung, De/Sl	21.11.2019	Az. 5145-18-31

Schnittkante
Schnittkante
Schnittkante