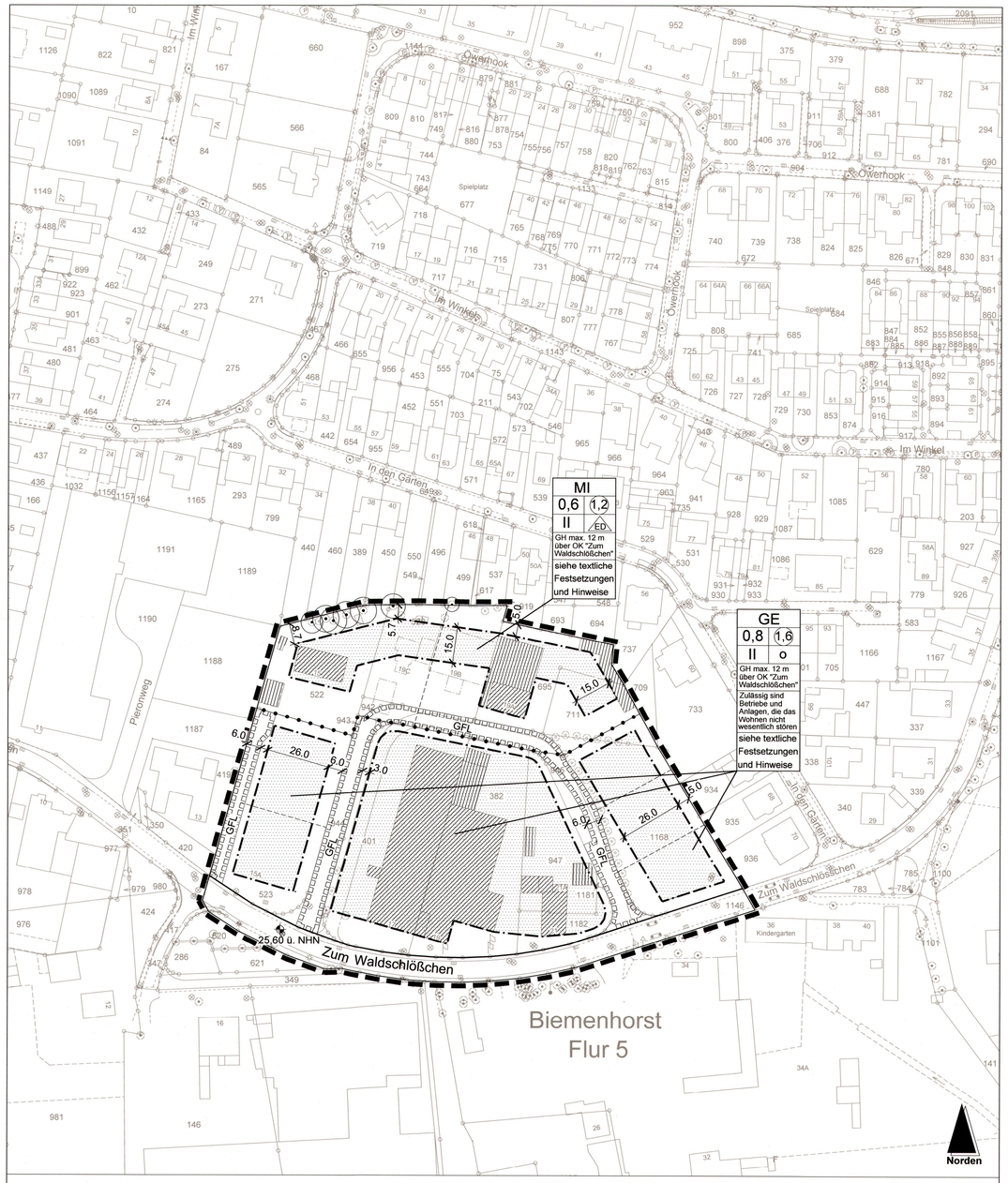


Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung

- MI Mischgebiet
- GE Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung

- 0,4 Grundflächenzahl
- 0,8 Geschossflächenzahl
- II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GH Gebäudehöhe

Bauweisen, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze/ überbaubare Grundstücksfläche
- o offene Bauweise
- ED Einzel- und Doppelhäuser

Verkehrsflächen

- Straßenbegrenzungslinie

Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

- Erhalt: Bäume (siehe ergänzende Festsetzung F1)

sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
- GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche, GFL für Anlieger, Feuerwehr und Rettungsdienste
- OK Oberkante
- Bezugspunkt (Kanaldeckel des Regenwasserkanals) für Gebäudehöhe mit Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull)

Gebäudebestand

- Hauptgebäude
- Nebengebäude

Darstellung des Bestandes
(Stand 01.02.2019)

- Biemenhorst / Flur 5 Gemarkungsname / Flurbezeichnung
- 59 Hauptgebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
- 161 Flurstücksnummer
- Baum

Maßstab 1 : 1000

Textliche Festsetzungen (für den gesamten Änderungsbereich)

F 1 - Erhaltung von Bäumen
Auf den privaten Grundstücksflächen sind die zum Erhalt festgesetzten 7 Stieleichen dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

F 2 - Einzelhandel
Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bocholt 2018 nach § 1 Abs. 6 Ziffer 11 Baugesetzbuch sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung folgende zentren- und nahversorgungs-relevante Sortimente gemäß "Bocholter Sortimentsliste" nicht zulässig:

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

a) * Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

F 3a - Vergnügungsstätten
Unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzeptes der Stadt Bocholt 2011 nach § 1 Absatz 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Absatz 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken, Wettbüros, Freizeitcenter, Escape-Rooms, LaserTags und Paintball) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) nicht zulässig.

F 3b - Dachbegrünung
Flachdächer sowie flachgeneigte Dachflächen von 0 bis 10 Grad sind bei einer Vegetationstragschicht von 8 cm durch eine Moos - Sedum - Begrünung mit ca. 5 - 10 Arten extensiv zu begrünen und zu erhalten. Für Dächer mit ausschließlich Blech-, Faserzement- oder vergleichbarer Dacheindeckung (leichte Dacheindeckungen) hinsichtlich flächenbezogener Masse wird dies lediglich empfohlen. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren zugelassen werden, wenn sie dem Nutzungszweck des Gebäudes dienen. Bereits vorhandene Gebäude mit Flachdach bzw. flachgeneigtem Dach müssen nicht nachträglich begrünt werden.
Hinweis:
Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk `Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008)` der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn entnommen werden (Telefon: 0228 / 965010-0). Die Richtlinie kann im Geschäftsbereich Stadtplanung der Stadt Bocholt eingesehen werden.

F 4 - Abführung des Niederschlagwassers
Das auf den befestigten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über die vorhandenen Regenwasserkanäle in den Straßen `In den Gärten` und `Zum Waldschlösschen` über das bereits vorhandene Regenklärbecken an der Einleitungsstelle LAA_100 ortsnah dem Wasserlauf 700 (Laaker Bach) zuzuführen. Wegen der Einzelheiten der entwässerungstechnischen Erschließung ist im bauaufsichtlichen Verfahren der Entsorgungs- und Servicebetrieb Bocholt (ESB) zu beteiligen. In diesem Zusammenhang können auch evtl. Versickerungsmöglichkeiten erörtert werden. Für die Versickerung des Niederschlagwassers auf gewerblich genutzten Grundstücken ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gemäß § 8 Wasserhaushaltsgesetz bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Borken einzuholen.

Hinweise (für den gesamten Änderungsbereich)

H 1 - Artenschutz - Bauzeitenregelung für Fledermäuse
Um die Tötung und / oder Verletzung von Fledermäusen in gelegentlich genutzten Tagesverstecken auszuschließen, ist eine Rodung von Gehölzen oder Eingriffe an Gebäuden und Gebäudesubstanzen ausschließlich in den Wintermonaten (November - Februar), wenn sich Fledermäuse in ihren Winterquartieren befinden, zulässig. Außerdem müssen die Temperaturen über 10°C liegen, damit sich Individuen, falls erforderlich, selbständig entfernen können.
Sollte eine Rodung von Gehölzen bzw. Eingriffe an Gebäudesubstanzen vorher notwendig werden (außerhalb der Wintermonate), ist mithilfe einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen, dass es zu keiner Tötung / Verletzung von Individuen in Tagesverstecken an Gebäuden oder in Baumhöhlen kommt. Die potenziellen Tagesverstecke sind auf ein Vorkommen hin zu untersuchen. Sollten Fledermäuse festgestellt werden, sind diese durch einen Experten / Expertin zu entnehmen, vorübergehend zu sichern und in ihrer nächsten Aktivitätsphase wieder freizulassen. Sollte eine Entnahme von Individuen nicht möglich sein, muss gewartet werden bis sich die Tiere selbständig entfernen.

H 2a - Artenschutz - Bauzeitenregelung für Avifauna
Um baubedingte Verluste von Nestern, Eiern und Jungvögeln zu vermeiden, hat die Baufeldfreimachung und Beseitigung von Gehölzen sowie die Eingriffe an Gebäudesubstanzen ausschließlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten mitteleuropäischer Brutvogelarten (März bis September) zu erfolgen.
Gehölze und Strukturen, die als Brutstandorte geeignet sind, dürfen demnach nur in der Zeit von Oktober (01.10) bis Februar (28.02.) entfernt werden (nach § 39 Abs. 5 BNatSchG). Sofern der Baubetrieb nicht direkt im Anschluss an die Baufeldfreimachung beginnt, sind entsprechende Vergrämungsmaßnahmen (sog. Flatterband) anzuwenden, um ein Wiederansiedeln von Brutvögeln zu vermeiden. Dies muss bis zum 01.März durchgeführt werden.
Auch Eingriffe an Gebäudesubstanzen sowie der Abriss von Gebäuden oder Gebäudeteilen an denen gebäudebrütende Vogelarten nisten, dürfen nur in Zeit von Oktober (01.10) bis Februar (28.02.) durchgeführt werden. Sollte ein Abriss früher stattfinden müssen, ist im Vorfeld mit einer ökologischen Baubegleitung sicherzustellen, dass sich keine gebäudebrütenden Vogelarten und / oder besetzte Nester an den betreffenden Gebäuden befinden bzw. die Brut bereits (erfolgreich) abgeschlossen wurde.

H 2b - Artenschutz- Beleuchtungsanlagen
Um durch Beleuchtungsanlagen keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszulösen ist diese fledermausfreundlich auszuführen. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken ist erforderlich. Im Zulassungsverfahren (z.B. Baugenehmigungsverfahren) ist die Unteren Naturschutzbehörde zu beteiligen.

H3 - Bodendenkmalpflege
1. Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) 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.
2. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche/paläontologische Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
3. 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.

H4 - Versorgungsleitungen im Allgemeinen
Bei sämtlichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen im öffentlichen Straßenraum besonders zu achten. Nötigenfalls ist die Maßnahme mit dem betroffenen Versorger abzusprechen.

H5 - Kampfmittel
Vor Aufnahme sämtlicher Erdarbeiten 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.

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

Stand der Planunterlagen: 01.02.2019
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten

Bocholt, 07.05.2020

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 19.09.2017 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes 2-3 (3. Änderungsplan) für den Bereich südlich und westlich der Grundstücke In den Gärten, gerade Hausnummern 34 bis 70, nördlich der Straße Zum Waldschlösschen und östlich des Grundstücks Zum Waldschlösschen 13 im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Bocholt, 07.05.2020

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.01.2018 in der Zeit vom 16.01.2018 bis einschließlich 16.02.2018 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 07.05.2020

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 14.03.2019 in der Zeit vom 25.03.2019 bis einschließlich 26.04.2019 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, 07.05.2020

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.12.2019 in der Zeit vom 06.01.2020 bis einschließlich 07.02.2020 gem. § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Parallel fand die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 07.05.2020

Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 13.05.2020 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 14.05.2020

Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 13.06.2020 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 13.06.2020 rechtsverbindlich.

Bocholt, 15.06.2020

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

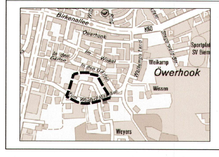
Rechtsgrundlagen:

- 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 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. 666 - GO NRW)

Stadt Bocholt

Bebauungsplan 2-3
3. Änderungsplan
(Biemenhorst)

Gemarkung: Biemenhorst, Flur: 5



für den Bereich südlich und westlich der Grundstücke In den Gärten, gerade Hausnummern 34 bis 70, nördlich der Straße Zum Waldschlösschen und östlich des Grundstücks Zum Waldschlösschen 13 im beschleunigten Verfahren mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes

GB Stadtplanung, vA/Sp	04.03.2020	Az. 5054-17-31