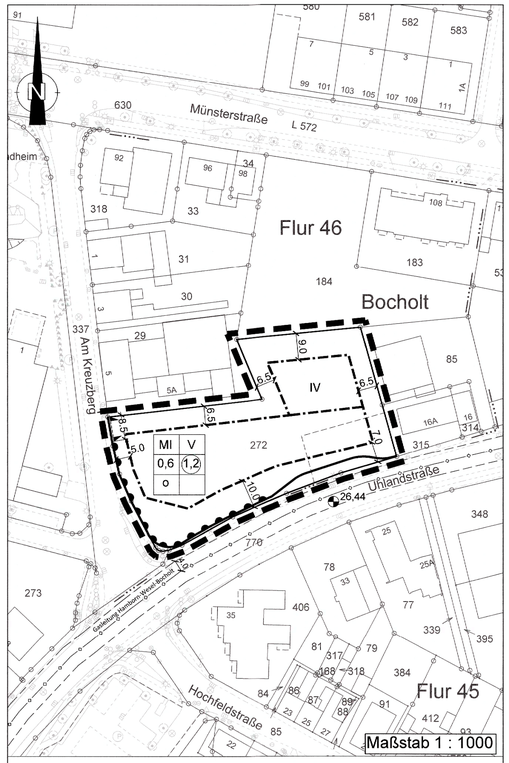


Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplanes:

Art der baulichen Nutzung

MI Mischgebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,6 Grundflächenzahl

(1,2) Geschossflächenzahl

V Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o offene Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

nachrichtliche Übernahme

unterirdische Hauptversorgungsleitung einschl. Schutzstreifen (Gasfernleitung DN 200)

sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

Zeichen

5,0 Bemaßung in Metern

Bezugspunkt mit Höhenangabe in Metern über NHN

Darstellung des Bestandes:

Flurgrenze

Bocholt Gemarkungsname

Flur 45 Flurbezeichnung

161 Flurstücksnummer

59 Hauptgebäude mit Hausnummer

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan SO 36, 1. Änderungsplan

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

Definition der Verkaufsfläche (VK) für den gesamten Planbereich

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.

F1. Einzelhandelsbetriebe (§ 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 5 und 9 BauNVO)

1. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Bocholt nach § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß „Bocholter Liste" mit einer Verkaufsfläche von max. 250 qm („Bocholter Laden") gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO allgemein zulässig.
2. Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB sind bei Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zentrenrelevante Sortimente als Randsortiment ausnahmsweise zulässig. Die Fläche darf max. 10 % der Verkaufsfläche betragen.
3. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der „Bocholter Liste" sind generell unzulässig.

nahversorgungsrelevant	WZ 2008*
Nahrungs- und Genussmittel	47.2
Getränke	47.25
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	aus 47.75
Pharmazeutika, Reformwaren	47.73
Schnittblumen	aus 47.76.1
Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1

zentrenrelevant	WZ 2008*
Bekleidung, Wäsche	47.71
Lederwaren, Schuhe	aus 47.72
Haushaltswaren	aus 47.59.9
Glas, Porzellan, Keramik	47.59.2
Geschenkartikel	aus 47.78.3
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. Wohnnutzung (§ 6 BauNVO in Verbindung mit § 1 Absatz 7 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 7 BauNVO ist eine Wohnnutzung im Erdgeschoss unzulässig.

F3. Ausschluss von Vergnügungsstätten und Bordellen

Unter Berücksichtigung des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Bocholt 2011 nach § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhalle, Diskotheken, Wettbüros und Freizeitcenter) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z. B. Singleclubs, Saunaclubs) nicht zulässig.

F4. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 23 Absatz 5 BauNVO)

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze zwischen den straßenseitigen Baugrenzen sowie deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze und der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig. Ausnahmsweise dürfen Werbeanlagen in diesem Bereich errichtet werden.

Ansonsten sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unter Beachtung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

F5. Höhe baulicher Anlage (§ 18 BauNVO)

Es ist im Bereich der Fünfgeschossigkeit eine Gebäudehöhe (Oberkante der Attika bzw. Firsthöhe) von maximal 16 m zulässig, im Bereich der Viergeschossigkeit maximal 13 m. Ausnahmsweise kann diese durch Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen wie z. B. Luftwärmepumpen, Solarkollektoren oder Photovoltaikanlagen um bis zu 0,75 m überschritten werden.

F6. Bezugshöhe (§ 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 18 Absatz 1 BauNVO)

Die zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf den Kanaldeckel des Kanals in der öffentlichen Verkehrsfläche Uhlandstraße mit einer Höhe von 26,44 m über Normalhöhennull bis zur Oberkante der Attika (Gebäudehöhe).

F7. Begrünung Stellplätze (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

Je angefangene 7 Stellplätze ist ein kleinkroniger, einheimischer und standortgerechter Laubbaum mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1,00 m Höhe und einem Kronenansatz in mindestens 1,80 m Höhe mit ausreichend Wurzelraum (offene Baumscheibe von mind. 3,0 mx 3,0 m) in die Stellplatzanlage zu integrieren.

Es werden folgende Arten empfohlen:

Feldahorn *(Acer campestre)*

Sandbirke *(Betula pendula)*

Hainbuche *(Carpinus betulus)*

Gewöhnliche Traubenkirsche *(Prunus padus)*

oder Sorten der genannten Arten

F8. Dachbegrünung (§ 9 Absatz 1 Nr. 25a BauGB)

Flachdächer sind bei einer Vegetationstragschicht von 8 cm durch eine Moos-Sedum-Begrünung mit ca. 5-10 Arten extensiv zu begrünen und zu erhalten. Ausnahmsweise können Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen, wie z. B. Luftwärmpumpen oder 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 „Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008)" der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn entnommen werden. Die Richtlinie kann im Geschäftsbereich Stadtplanung der Stadt Bocholt eingesehen werden.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften nach § 89 der Landesbauordnung (BauO NRW 2018) i. V. m. § 9 Abs. 4 des Baugesetzbuches (BauGB)

F9. Staffelgeschoss

Das oberste zulässige Geschoss, d.h. das Geschoss über der dritten bzw. vierten Geschossebene, muss gegenüber allen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses min. 1 m zurückspringen. Ausnahmsweise kann für ein Treppenhaus davon abgewichen werden.

III. Hinweise

(für den gesamten Änderungsbereich)

H1. Niederschlagswasserversickerung

Für das Plangebiet ist die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vorgesehen. Beim Entsorgungs- und Servicebetrieb (ESB), Abteilung Stadtentwässerung, ist ein entsprechender Antrag zu stellen.

H2. Kampfmittel

Vor Aufnahme jeglicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über die Stadt Bocholt, Fachbereich Öffentliche Ordnung freigegeben wurden.

H3. Bodendenkmäler

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 paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus dem obersten Pleistozän (Niederterrassen aus 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 des betroffenen Grundstückes 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. Artenschutz

Für evtl. notwendige Fäll- und Rodungsarbeiten ist die Sperrfrist vom 01. März bis 30. September gem. § 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen, d. h. in diesem Zeitraum dürfen keine Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze abgeschnitten oder auf den Stock gesetzt werden.

Sofern bei Abbruch- und Baumfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten geschützten Arten (z. B. Fledermäuse, Vögel) festgestellt werden sollten, sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. In diesem Fall ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

Auf die Notwendigkeit der Überprüfung der Artenschutzrelevanz gemäß § 44 BNatSchG bei Baumfällungen und Rodungen wird gesondert hingewiesen.

H5. Gasfernleitungen

In der Verkehrsfläche der Uhlandstraße verläuft unmittelbar südlich des Plangebiet eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Diese ist einschließlich eines Schutzstreifens nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, sind der Thyssengas GmbH frühzeitig anzuzeigen.

H6. Altlasten

Das Plangebiet ist nicht im Kataster des Kreises Borken als Altlastenverdachtsfläche oder Fläche mit schädlicher Bodenverunreinigung erfasst. Aufgrund der früheren Nutzung als Lagerfläche ist eine Baugrunduntersuchung durchgeführt worden. Überschreitungen von Prüfwerten ergaben sich nicht. Sollten dennoch bzw. darüber hinaus Auffälligkeiten oder kontaminierte Bereiche entdeckt werden, so sind diese zu sichern und unverändert zu belassen. Weitere Maßnahmen dürfen erst nach vorheriger Begutachtung durch den Kreis Borken, Abteilung Bodenschutz und Abfallwirtschaft im Fachbereich Natur und Umwelt über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün zwecks Festlegung eventuell erforderlicher Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden.

H7. Städtebaulicher Vertrag

Für das Plangebiet besteht ein städtebaulicher Vertrag.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.09.2018
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 09.09.2020
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 14.11.2018 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der Änderung des Bebauungsplanes SO 36 für das Grundstück nördlich der Uhlandstraße und östlich der Straße Am Kreuzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

Bocholt, 09.09.2020
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.12.2018 in der Zeit vom 07.01.2019 bis einschließlich 08.02.2019 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 09.09.2020
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.04.2020 in der Zeit vom 14.04.2020 bis einschließlich 22.05.2020 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, 09.09.2020
Der Bürgermeister
i.A.
Uebbing

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 16.09.2020 die Änderung des Bebauungsplanes in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 17.09.2020

Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 13.10.20 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 13.10.20 rechtsverbindlich.

Bocholt, 13.10.2020
Der Bürgermeister
i.V.

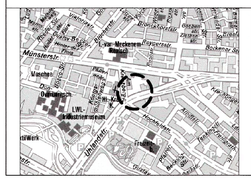
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

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 (BauNVO) vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBl. I S. 3786)
- 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 (GV. NW. S. 666) in der zurzeit gültigen Fassung

Stadt Bocholt

Bebauungsplan SO 36
1. Änderungsplan
(Uhlandstraße)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 46



Änderung des Bebauungsplans SO 36 für das Grundstück nördlich der Uhlandstraße und östlich der Straße Am Kreuzberg im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch als Bebauungsplan der Innenentwicklung.

GB Stadtplanung, Wie/Sp	21.08.2020	Az. 5153-18-31

Schnittkante Schrank