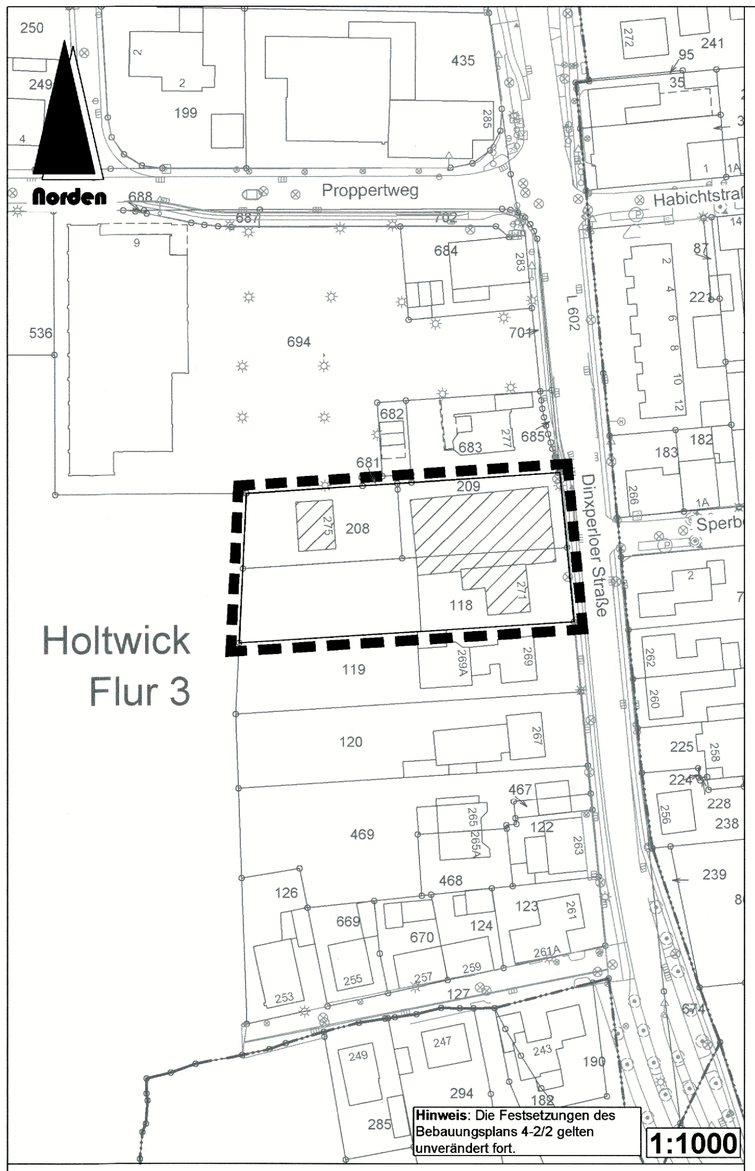


Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

Darstellung des Bestandes:

- Flurgrenze
- Gemarkungsgrenze
- Bocholt — Gemarkungsname
- Flur 46 — Flurbezeichnung
- 179 — Flurstücksnummer
- 38 — Hauptgebäude mit Hausnummer
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan 4-2/2, 1. Änderungsplan

Im Änderungsbereich wird die textliche Festsetzung F8 und der Hinweis H4 des Bebauungsplans 4-2/2 wie folgt neu gefasst. Der Hinweis H5 wird neu hinzugefügt. Alle weiteren Fesetzungen und Hinweise gelten unverändert fort.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(wenn nichts Anderes ausgesagt wird, gelten die Festsetzungen für das gesamte Plangebiet)

F 8 Sonstiges Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet - großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO - Einrichtungscenter - dient einem „Einrichtungshaus mit ergänzenden Dienstleistungen“ zur Unterbringung von hochwertigen Möbeln und Einrichtungszubehör auch verschiedener Anbieter/ Geschäfte mit einer Verkaufsfläche von max. 2000 m².

Zulässig sind:
1.) Ein Betrieb mit folgendem nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment auf einer zulässigen Verkaufsfläche von max. 2.000 m²:
- a) Möbel, Gartenmöbel, Büromöbel, Badeinrichtungen, Sauna und Infrarotkabinen
- b) Fliesen- und Natursteine, Wand-, Boden-, Deckenbeläge
- c) Kamine und Öfen
- d) Türen
- e) Leuchten und Lampen
- f) Sicherheitstechnik
- g) Pflanzen (keine Schnittblumen)

2.) Die zentrenrelevanten Sortimente nach der "Bocholter Liste" des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Bocholt als Randsortiment sowie Nebensortiment und Aktionsware für den Betrieb mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß 1.) auf einer Verkaufsfläche von max. 250 m².
3.) Ergänzende Dienstleistungen, rund ums Gebäude mit den Geschäftsfeldern Architektur, Innenarchitektur, Garten, Haustechnik und Finanzierung auf einer Fläche von max. 1.000 m² der zulässigen Verkaufsfläche von max. 2.000 m².
4.) Dem Einzelhandelsbetrieb zugehörige Büros, Aufenthalts- und Sozialräume sowie ein Mehrzweck- und Schulungsraum mit einer Fläche von 70 m².

"Bocholter Liste"

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

Definition der Verkaufsfläche zu Festsetzung F 8
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.

II. Hinweise
(wenn nichts Anderes ausgesagt wird, gelten die Hinweise für das gesamte Plangebiet)

H 4 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.

H 5 Artenschutz (Fledermäuse und Vögel)
Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Verletzungs- und Tötungsverbot von Fledermäusen sind die vom Abbruch betroffene Gebäude bzw. die von Fällung betroffene Gehölze durch fledermausfachkundiges Personal auf Fledermausquartiere zu kontrollieren.
Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Verletzungs- und Tötungsverbot von Vögeln in ihren Nestern sind Baufeldräumung, der Abbruch von Gebäuden und die Fällung von Gehölzen auf den Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zu beschränken. Bei Baufeldräumung, Fällung oder Abbruch außerhalb des genannten Zeitraumes ist eine Verletzung oder Tötung von Vögeln durch eine eingehende Kontrolle durch ornithologisches Fachpersonal auszuschließen.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.02.2022
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 24.08.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Dipl.-Ing. Bußhoff
Städt. Vermessungsdirektor

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr beschloss gem. § 1 Abs. 8 in Verbindung mit § 2 Abs.1 Baugesetzbuch (BauGB) am 15.12.2021 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes 4-2/2 für den Bereich der Grundstücke Dinxperloer Straße Hausnummer 271 und 275 (Gemarkung Holtwick; Flur 3; Flurstücke 208, 209 und 118) südlich eines Lebensmitteldiscounters und westlich der Dinxperloer Straße im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB).

Bocholt, 24.08.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 23.03.2022 in der Zeit vom 01.04.2022 bis einschließlich 06.05.2022 statt. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange statt.

Bocholt, 24.08.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen hat nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.06.2022 in der Zeit vom 13.06.2022 bis einschließlich 15.07.2022 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, 24.08.2022
Der Bürgermeister
i.A.
Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 31.08.2022 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 01.09.2022
Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 14.09.2022 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 14.09.2022 rechtsverbindlich.

Bocholt, 15.09.2022
Der Bürgermeister
In Vertretung
Dipl.-Ing. Zöhler
Stadtbaurat

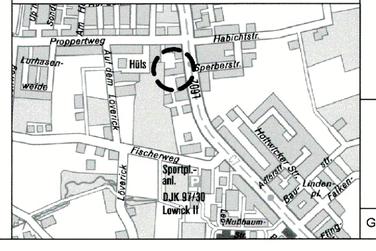
Rechtsgrundlagen:

- 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 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 4-2/2
1. Änderungsplan
(Dinxperloer Straße 271 und 275)

Gemarkung: Holtwick, Flur: 3



Für den Bereich der Grundstücke Dinxperloer Straße Hausnummer 271 und 275 (Gemarkung Holtwick; Flur 3; Flurstücke 208, 209 und 118) südlich eines Lebensmitteldiscounters und westlich der Dinxperloer Straße

GB Stadtplanung, vA/Sp	04.08.2022	Az. 5282-2021