Stadt Bocholt

Bebauungsplan SW 40

Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

Für das Gebiet südlich der Bocholter Aa, östlich der Werther Straße / Isselburger Straße, westlich der Umflut der Alten Aa und nördlich der Kleingärten unter Einbeziehung von Teilflächen des Kleingartenvereins "An der Alten Aa 1932 e.V."

Es wird bescheinigt, dass die Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: 01.11.2017
Verwendete Unterlagen:
Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 23.05.2019

Der Bürgermeister
i.A.

Stadt Bocholt
Vermessungsdirektor

Das Bebauungsplanverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch Beschluss des Ausschusses für Planung und Bau vom 14.05.2013 eingeleitet.

Bocholt, 23.05.2019

Der Bürgermeister
i.A.

Liebling

Die Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 13a Abs. 1 Ziffer 2 BauGB hat unter Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange in der Zeit vom 18.02.2016 bis einschließlich 15.03.2016 stattgefunden.

Bocholt, 23.05.2019

Der Bürgermeister
i.A.

Liebling

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 27.04.2017 in der Zeit vom 05.05.2017 bis einschließlich 06.07.2017 stattgefunden. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.

Bocholt, 23.05.2019

Der Bürgermeister
i.A.

Liebling

Der Beteiligungsschritt und die dazugehörige Begründung haben nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 20.02.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.02.2019 bis einschließlich 03.04.2019 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen. Parallel erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

Bocholt, 23.05.2019

Der Bürgermeister
i.A.

Liebling

Der Entwurf zum Bebauungsplan wurde nach der Offenlage geändert und ergänzt. Nach § 4a Abs. 3 BauGB wurden die Stellungnahmen der betroffenen Öffentlichkeit in der Zeit vom 05.04.2019 bis zum 30.04.2019 erneut öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig wurden die betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB Bauherren im Maßgebiet an der Isselburger Straße von 22,0 m auf 27,0 m) abgegeben werden.

Bocholt, 23.05.2019

Der Bürgermeister
i.A.

Liebling

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 89 Abs. 2 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018) von der Stadtverordnetenversammlung am 12. 06. 2019 als Satzung beschlossen worden.

Bocholt, 13. 06. 2019

Der Bürgermeister
i.A.

Peter Nebelo
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist daher ab dem 27. 06. 2019, rechtsverbindlich.

Bocholt, 28. 06. 2019

Dipl.-Ing. Barbara Zöllner
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 Bekanntmachung aufgrund der 4. Änderungsverordnung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), Unter Berücksichtigung der Änderungen durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) und Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 4. April 1993 (BGBl. I S. 466 - BauNVO 1990)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfallen 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 für das Land Nordrhein-Westfallen vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NW. S. 270 - GO NRW)

Kataster: 01.11.2017
Gemarkung: Bocholt
Flur: 67 / 68
Maßstab: 1 : 1.000

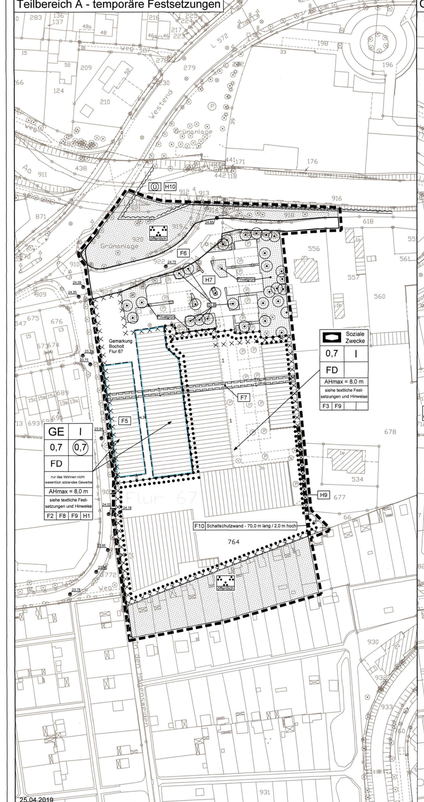
Stadt Bocholt

NORD

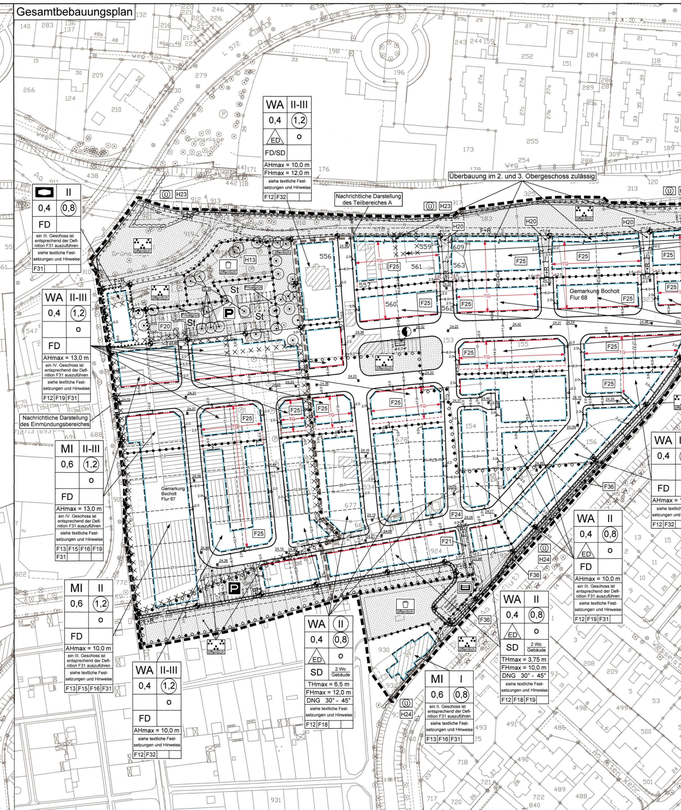


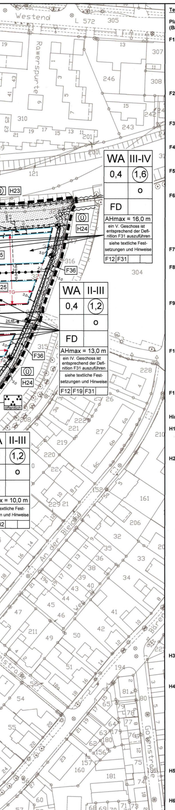
Bebauungsplan der Innenentwicklung - § 13a BauGB

Teilbereich A - temporäre Festsetzungen



Gesamtbebauungsplan





25.04.2019

Zeichenerklärung:

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Maß der baulichen Nutzung

I-IV Geschossflächenzahl als Höchstmaß
0,4 Grundflächenzahl als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
(III) Zahl der Vollgeschosse zwingend
Firsthöhe = 111,0 m Höhe des Firstes als Höchstmaß
Traufhöhe = 108,0 m Traufhöhe als Höchstmaß
Frsthöhe = 123,0 m Frsthöhe als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Offene Bauweise
Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baulinie
Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

Soziale Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen
z.B. Flüchtlingsschutzhaft

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung
Fußgänger
Radfahrer
Öffentliche Parkfläche
Private Parkfläche
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
Einfahrtsbereich

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Fläche für Versorgungsanlagen - hier: Elektrizität

Grünflächen

Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Private Grünfläche
Zweckbestimmung
Parkanlage
Kinderspielplatz

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

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung
Rückhaltegraben
Überschwemmungsgebiet der Bocholter Aa festgesetzt am 22.12.2003
Überschwemmungsgebiet der Aller-Aa festgesetzt am 22.12.2010

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

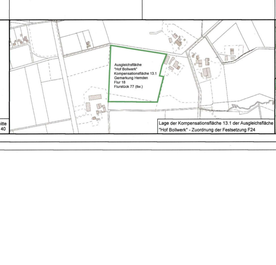
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Schallschutzwand
Überhaben - verbindet Flächen mit gleichen Festsetzungen

Sonstige Planzeichen

Sichtflächen - hier: Lichtzeichenanlagen und Verkehrsschilder bis 0,8 m über Fahrbahnoberkante zulässig
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Abstandsfläche - Bestimmung des Abstandsmaßes entsprechend der Bauordnung Nordrhein-Westfalen
Bindungen für die Erhaltung von Bäumen
Geschützte Landschaftsbestandteile (Bäume)
Nachrichtliche Darstellung der Gefahrgrenzen/Störgrenzen des Bebauungsplanes
Grenze des ausnahmsweise zulässigen Überschreitens der Baugrenze
Nachrichtliche Darstellung der Gefahrgrenzen/Störgrenzen des Bebauungsplanes
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
Maximale Ausdehnung einer Tiefgarage
Kanalisiertes Gewässer
Kanalisiertes Gewässer des nicht zu entfernenden Regenwasserkanals
Kanalisiertes des vorhandenen Mischwasserkanals
Hinweis: Kanalisiertes in m.ü. NHN

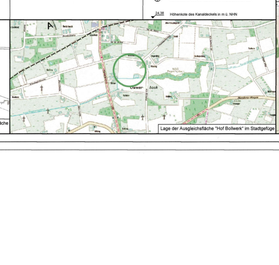
FD Flachdach
SD Satteldach
(mit) o. ü. Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß
Umgrenzung der Eingriffsfläche
Bestand - Hauptgebäude
Bestand - Nebengebäude
Eingeschlagene Pfahlgründung
Radioaktive Überwachte der nächsten Führung von Kraft- und Fernwärme
Bezugspunkte für die Höhenlage von Gebäuden 24,10 m über Normalhöhennull (= NHN)
Kalkarmiertes Niederschlagswasserkanalsystem
Bereiche, in denen Tiefgaragen ausnahmsweise zulässig sind
Maximale Ausdehnung einer Tiefgarage
Kanalisiertes des vorhandenen Mischwasserkanals
Hinkanäle des Kanaldienstes m.ü. NHN

Gesamtbebauungsplan

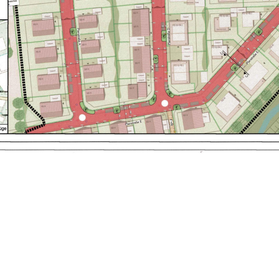


Darstellung der Bauabschnitte des Bebauungsplanes SW 40

Lage der Kompensationsfläche 13.1 der Ausgleichsfläche "Hof Bolwerk" - Zuordnung der Festsetzung F24



Lage der Ausgleichsfläche "Hof Bolwerk" im Stadtgefüge



Teilbereich A (Geltungsbereich der für einen bestimmten Zeitraum zulässigen Nutzungen:

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

F1 Für einen bestimmten Zeitraum zulässige Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Teilbereich A*
Für den im Teilbereich A festgesetzten Abschnitt des Bebauungsplanes werden gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Festsetzungen für temporär zulässige Nutzungen getroffen. Diese Festsetzungen im Teilbereich A behalten längstens bis zum im städtebaulichen Vertrag festgesetzten Datum (31.12.2039) ihre Gültigkeit, bevor sie von den Festsetzungen des Gesamtbebauungsplanes abgelöst werden. Eine Umsetzung der im Gesamtbebauungsplan getroffenen Festsetzungen im Teilbereich A vor diesem Datum ist nur in ihrer Gesamtheit zulässig.

F2 Grenzgleiche (§ 9 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Teilbereich A*
Im Gewerbegebiet nach § 9 BauNVO sind nur solche Nutzungen zulässig, die die angrenzende (bestehende und geplante) Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Jede Nutzungsänderung ist durch eine gutachterliche Betrachtung auf ihre Verträglichkeit mit der Wohnnutzung hin zu überprüfen.

F3 Gemischter Baublock "Isselburger Straße" (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) - *siehe Zuordnung im Teilbereich A*
Auf der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbindung "Soziale Zwecke" (z.B. Flüchtlingsunterkunft etc.) sind nur Anlagen und Einrichtungen zulässig, die dem genannten Zweck dienen.

F4 Einzelhandelsausschluss - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Teilbereich A*
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig.

F5 Getränkeeinzelhandel (§ 1 Abs. 10 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Teilbereich A*
Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO ist eine Erweiterung oder Änderung des Getränkeeinzelhandels im Rahmen des genehmigten Umfanges zulässig.

F6 Temporäre Einschränkung der Plangebietes (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB) - *siehe Zuordnung im Teilbereich A*
Für den Bereich der Bocholter Aa ist eine Verlegung des Gewässerlaufes und eine Neuanlage der Bocholter Straße und den zweiten Bauabschnitt (Teilbereich A) durch den im städtebaulichen Vertrag genannten Zeitraum (längstens bis zum 31.12.2039) erfolgt, ist der erste Bauabschnitt über die bestehende Straßenführung der Werther Straße im Nord-Westen des Plangebietes zu erschließen. Ab dem 01.01.2030 ist daher der Gesamtbereich über die endgültige, im Bebauungsplan festgesetzte Erschließung an die Straßennetz anzubinden. Die im Teilbereich A festgesetzte temporäre Erschließung auf dem Teilstück der Werther Straße ist dann zurückzubauen und entsprechend den Festsetzungen des Gesamtbebauungsplanes zu begrünen.

F7 Leitungs- und Revisionsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - *siehe Zuordnung im Teilbereich A*
Das festgesetzte Leitungs- und Revisionsrecht gilt für die Ver- und Entsorgungsträger.

F8 Vergnügungsstätten / Bordelle - *siehe Zuordnung im Teilbereich A*
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken, Wettbüros, Freizeitzenter, Escape-Rooms, LaserTags und Swingerclubs) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Bringdienste, Saunaclubs) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F9 Höhenverteilung der Baukörper (§ 16 Abs. 1 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Teilbereich A*
Bezugspunkte für die Bestimmung der festgesetzten Attikahöhe sind die in den öffentlichen Verkehrsflächen vorhandenen Kanaldeckeloberkanten des Mischwasserkanals in der Normalhöhennull (NHN). Grundstücksbezogen ist die NHN-Höhe (Höhenbezugspunkt) durch lineare Interpolation benachbarter Kanaldeckeloberkanten zu ermitteln. Die maximal zulässige Attikahöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Anlagen, Brüstungen, Attikahöhe bei einem Gefälledach mit einem Flachdach (FD) bezieht sich auf die Attikahöhe an der straßenseitigen Höhenbezugspunkte in der Mitte der Baugrenze.

F10 Schallschutzwand - *siehe Zuordnung im Teilbereich A*
Auf/Auf der grundstücksseitigen Böschungsoberkante im Bereich der Essenausgänge und die Spielassals der Gemeinbedarfsfläche "Soziale Zwecke" ist im festgesetzten Bereich eine Schallschutzwand in massiver Bauweise mit einer Gesamtlänge von mindestens 70,0 m und einer Höhe über der Höhenlage von 24,10 m ü. NHN und mit einer Länge von 70,0 m, ausgehend von der südlichen Grenze des Flurstückes 764 der Flur 67 der Gemarkung Bocholt, zu erhalten, bzw. bei erstmaliger Errichtung zu errichten.

F11 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) - *diese Festsetzung gilt für den gesamten Teilbereich A*
Auf den privaten Grundstücksflächen sind die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen durch gleichartige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

Hinweise - Teilbereich A:

H1 Verkehrsintensive Betriebe - *siehe Zuordnung im Teilbereich A*
Sollten sich in Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes verkehrsintensive Betriebe ansiedeln wollen, so ist durch eine ergänzende, städtebauliche Untersuchung die Verträglichkeit der vorgesehenen Nutzung nachzuweisen. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens ist der Landesbetrieb Straßen NRW zu beteiligen.

H2 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Teilbereich A*
Da beim Kreis Borken keine flächendeckende Erhebung über altlastenverdächtige Flächen und schädliche Bodenveränderungen vorliegen, ist nicht vollständig auszuschließen, dass bisher unbekannte Altlasten vorhanden sind.

Für den Bereich der im Teilbereich A aufstehenden älteren Hallen (im Westen und Osten des Teilbereiches) ist in Abstimmung mit dem Kreis Borken, Fachbereich Natur und Umwelt, Fachabteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz, über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr, Stadtgrün und Umwelt, Geschäftsbereich Altlasten, bei Bedarf eine Untersuchung der Altlastenverdachtsflächen auf den betreffenden Hallen eine ergänzende Untersuchung des Bodens zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Nach der vorliegenden Gefährdungsabschätzung des Kreises Borken vom 04.04.2014 ist eine Wohnnutzung im Teilbereich A zulässig, wenn der direkte Kontakt mit belasteten Bodenmaterial durch Versiegelung (z.B. Gebäude, Straßen), durch Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial in einer Stärke von mindestens 0,35 m oder durch Bodenaustausch unterbunden wird. Eine Gewässergefährdung ist durch ergänzende Untersuchungen auszuschließen.

Eine Grundwassergefährdung bei einer Entsiegelung der Flächen im Teilbereich A durch Ausweichungen der Auffüllungen kann nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Abbrucharbeiten sind ergänzende Untersuchungen der Materialien und des Grundwassers erforderlich. Im Falle des Rückbaus der vorhandenen Hallen ist im Vorfeld der Abbruchmaßnahmen in Abstimmung mit dem Kreis Borken, Fachbereich Natur und Umwelt, Fachabteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz, über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr, Stadtgrün und Umwelt, Geschäftsbereich Altlasten, abzustimmen.

Die vorliegenden Bodenuntersuchungen lassen eine uneingeschränkte Verwertung von Bodenaushub aus dem Teilbereich A für konfige Tiefbaubereiten nicht zu. Sollte die Wiederverwertung der Auffüllungen für Tiefbaumaßnahmen geplant sein, ist deren Verwendung mit dem Kreis Borken, Fachbereich Natur und Umwelt, Fachabteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz, über die Stadt Bocholt, Fachbereich Tiefbau, Verkehr, Stadtgrün und Umwelt, Geschäftsbereich Altlasten, abzustimmen.

Bei jeglichen Bodeneingriffen und baulichen Veränderungen mit Eingriffen in den Boden sowie Abbruchtätigkeiten ist die Aufnahme sämtlicher Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen und dem betreffenden Bereich der Baumaßnahmen zuständigen Bauaufsichtsbehörden Anspielung über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat.

H3 Bodendenkmäler - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Teilbereich A*
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (u.a. archäologische Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Bestimmungen des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz für Westfalen, Aufsetzende 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 oberen Pleistozän (Niederterrassen der Werther-Kalkplatte) angetroffen werden. Erste Erdbewegungen sind daher rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, Am Gestüthof 1, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen und dem LWL-Museum für Naturkunde ist ferner Gelegenheit zu geben, die Befunde und Funde vor ihrer Bergung oder Zerstörung zu begutachten und gegebenenfalls durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

H4 Entwässerung - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Teilbereich A*
Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang an das öffentliche Kanalnetz. Die Entsorgung des Schmutzwassers und des Niederschlagswassers erfolgt über einen in Trennsystem ausgebauten Kanalisationsnetz.

H5 Artenschutz Fledermäuse - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Teilbereich A*
Im Altbruch / Rückbau des Gebäudes darf erst erfolgen, wenn unmittelbar vor der Maßnahme eine Begehung des Objektes durch einen Fledermausbeobachten durchgeführt und kein Fledermausbesatz festgestellt werden kann. Sollten Fledermäuse aufgefunden werden, sind umgehend Maßnahmen zum Schutz der Tiere (z.B. Verschluss von Einflugöffnungen) zu ergreifen. Die Zuhilfenahme von Fachleuten ist dann sinnvoll. Im Rahmen des Rückbaus des Gebäudes sind die durchfinderten Materialien vorsichtig, gezielt auf Fledermäuse zu untersuchen. Sollten Fledermäuse aufgefunden werden, sind umgehend Maßnahmen zum Schutz der Tiere (z.B. Verschluss von Einflugöffnungen) zu ergreifen. Die Zuhilfenahme von Fachleuten ist dann sinnvoll. Im Rahmen der Fällarbeiten sind die Baumhöhlen mit Potenzial für Fledermäuse vorsichtig, gezielt auf Fledermäuse zu untersuchen. Sollten Fledermäuse aufgefunden werden, sind umgehend Maßnahmen zum Schutz der Tiere (z.B. Verschluss von Einflugöffnungen) zu ergreifen. Die Zuhilfenahme von Fachleuten ist dann sinnvoll.

H6 Artenschutz Fledermäuse - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Teilbereich A*
Im Altbruch / Rückbau des Gebäudes darf erst erfolgen, wenn unmittelbar vor der Maßnahme eine Begehung des Objektes durch einen Fledermausbeobachten durchgeführt und kein Fledermausbesatz festgestellt werden kann. Sollten Fledermäuse aufgefunden werden, sind umgehend Maßnahmen zum Schutz der Tiere (z.B. Verschluss von Einflugöffnungen) zu ergreifen. Die Zuhilfenahme von Fachleuten ist dann sinnvoll. Im Rahmen des Rückbaus des Gebäudes sind die durchfinderten Materialien vorsichtig, gezielt auf Fledermäuse zu untersuchen. Sollten Fledermäuse aufgefunden werden, sind umgehend Maßnahmen zum Schutz der Tiere (z.B. Verschluss von Einflugöffnungen) zu ergreifen. Die Zuhilfenahme von Fachleuten ist dann sinnvoll. Im Rahmen der Fällarbeiten sind die Baumhöhlen mit Potenzial für Fledermäuse vorsichtig, gezielt auf Fledermäuse zu untersuchen. Sollten Fledermäuse aufgefunden werden, sind umgehend Maßnahmen zum Schutz der Tiere (z.B. Verschluss von Einflugöffnungen) zu ergreifen. Die Zuhilfenahme von Fachleuten ist dann sinnvoll.

H7 Bauen im Hochwasserbereich - *siehe Zuordnung im Teilbereich A*
Bei baulichen Maßnahmen (z.B. Auffüllung von Wohnorientierung im Wurzel- oder Traufenbereich der vorhandenen Bäume) sind unbedingt die Vorgaben der städtischen Landschaftsbeauftragten auszuwerten Bäume, ist der Fachbereich Tiefbau, Verkehr, Stadtgrün und Umweltbetrieb, Geschäftsbereich Stadtgrün, der Stadt Bocholt zu beteiligen. Die in Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen sind gemäß Verordnung zur Ausweisung von geschützten Landschaftsbestandteilen innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und Bebauungsgebieten der Bebauungsplan der Stadt Bocholt vom 16.07.2004 als geschützte Landschaftsbestandteile ausgewiesen worden. Damit sind auch nach Rechtskraft des Bebauungsplanes die Bäume innerhalb der Baugrenzen geschützt. Bauliche Maßnahmen (z.B. Auffüllungen, Versiegelungen, Baumpflanzungen, Schutzgitter, Schutzplanken sowie des Kronentraufbereiches) sind nicht zulässig. Ausnahmen sind nur in einem Bereich von 1,5 m rechts und links des Kronentraufbereiches sind mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen und gegebenenfalls eine Befreiung von den Verboten der Ortungsbehörden Verordnung vorab einzuholen.

H8 Versorgungsleitungen - *dieser Hinweis gilt für den gesamten Teilbereich A*
Im Bereich der festgesetzten Flächen für Leitungsrechte sind die bestehenden Leitungen im Erdreich besonders zu schützen. Notigenfalls sind die Maßnahmen mit den jeweiligen Versorgungsträgern abzustimmen.

H9 Abstandsflächen Schallschutzwand - *siehe Zuordnung im Teilbereich A*
Zur Sicherstellung des Schutzanspruches der heranrückenden Wohnbebauung vor den Emissionen der im Teilbereich A festgesetzten Gewerbegebiet ist die Schallschutzwand so zu errichten, dass sie in allen Richtungen Bereich der Gemeinbedarfsfläche die festgesetzte Schallschutzwand zu erhalten. Diese Schallschutzwand ist mindestens in der Höhe zu errichten, die sich aus der Berechnung der Abstandsfläche ergibt. Die zulässigen Eigenbauten sind in der Bauordnung Nordrhein-Westfalen geregelt. Grundsätzlich haben die Abstandsflächen der Schallschutzwand auf dem Grundstücksflächen des Baulasts eintragen zu lassen.

H10 Überschwemmungsgebiet Bocholter Aa - *siehe Zuordnung im Teilbereich A*
Das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Bocholter Aa ist gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Münster vom 12.12.2003 festgesetzt worden. Für Handlungen / Maßnahmen im Überschwemmungsgebiet sind die Regelungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz in der jeweils geltenden Fassung zu beachten.

Gesamtbereich:

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

F12 Ausschluss von zulässigen Nutzungen des Allgemeinen Wohngebietes (§ 4 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Gesamtbebauungsplan*
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F13 Ausschluss von zulässigen Nutzungen des Mischgebietes (§ 6 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Gesamtbebauungsplan*
Die zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F14 Einzelhandelsausschluss - *diese Festsetzung gilt für den Gesamtbebauungsplan*
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig. Eine Ausnahme regelt die Festsetzung F 15.

F15 Einzelhandelsbetriebe (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Bebauungsplan*
1. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes 2018 der Stadt Bocholt nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß der "Bocholter Liste" mit einer Verkaufsfläche von max. 250 m² ("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 nahversorgungsrelevanten Kernsortiment der Verkaufsfläche die Ausnahmen bezüglich des Randsortiment ausnahmsweise zulässig. Die Fläche darf maximal 10% der Verkaufsfläche betragen.
3. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der "Bocholter Liste" sind generell unzulässig.

"Bocholter Liste"			
nahversorgungsrelevant	**WZ 2008***	**zentrenrelevant**	**WZ 2008***
Nahrungs- und Genussmittel	47.2	Bekleidung, Wäsche	47.71
Backwaren	47.24	Schuhe, Lederwaren	47.72
Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel	a.a.47.75	Haushaltstextilien	a.a.47.59.9
Pharmazeutika, Reformwaren	47.73	Glas, Porzellan, Keramik	47.59.2
Schnittblumen	a.a.47.76.1	Geschenkartikel	a.a.47.78.3
Zeitungen, Zeitschriften	47.62.1	Spielwaren	47.65
		Optik, Augenoptik, Hörgeräte	47.78.1
		Uhren, Schmuck	a.a.47.74
		Musikinstrumente (ohne Sportgroßgeräte)	47.77
		Sportbekleidung, Sportschuhe	a.a.47.64.2
		Bücher, Papier, Schreibwaren	a.a.47.11 a.a.47.72 47.61
		Elektrokleingeräte	47.79.2
		Computer und Zubehör	a.a.47.41
		Unterhaltungselektronik	a.a.47.42 47.43
		Bild- und Tonträger	47.63
		Telekommunikation und Zubehör	47.42
		Fahrräder	a.a.47.64.3
		Heimtextilien	a.a.47.51
		Handarbeitsbedarf, Kurzwaren, Stoffe	a.a.47.51
		Bettwaren	a.a.47.51
		Gardinen	a.a.47.53
		Kunstgewerbeartikel	47.78
		Musikinstrumente und Zubehör	47.59.3
		Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen	a.a.47.78.3
		Angeln, Waffen, Jagdbedarf	a.a.47.64.2
		Erotikartikel	a.a.47.78.9
		Tierfutter und -zoomarkt	a.a.47.76

* Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

F16 Vergnügungsstätten / Bordelle - *siehe Zuordnung im Gesamtbebauungsplan*
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Vergnügungsstätten (inklusive Spielhallen, Discotheken, Wettbüros, Freizeitzenter, Escape-Rooms, LaserTags und Swingerclubs) sowie Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Bringdienste, Saunaclubs) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig.

F17 Höhenentwicklung der Baukörper (§ 16 Abs. 1 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB als Maß der baulichen Nutzung) - *diese Festsetzung gilt für den Gesamtbebauungsplan*
Bezugspunkte für die Bestimmung der festgesetzten Baukanten in den Baugebieten sind die in den öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzten Kanaldeckeloberkanten des neu zu erstellenden Regenwasserkanals in m über NHN. Grundstücksbezogen ist die NHN-Höhe (Höhenbezugspunkt) durch lineare Interpolation benachbarter Kanaldeckeloberkanten bezogen auf die Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers zu ermitteln. Die maximal zulässige Traufhöhe darf durch untergeordnete Bauteile (z.B. technische Anlagen, Brüstungen, Attikahöhe bei einem Gefälledach mit einem Flachdach (FD) bezieht sich auf die Attikahöhe an der straßenseitigen Höhenbezugspunkte in der Mitte der Baugrenze.
Die maximal zulässige Traufhöhe (Trhöhe) darf maximal 0,5 m betragen. Bestimmend ist die Höhe des ermittelten Höhenbezugspunktes in der Gebäudemitte zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers bis zur Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF).
Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen, wie z.B. Lüftwärmepumpen oder Solarkollektoren, dürfen die Oberkante der Attika bis einem Flächtach um maximal 0,75 m überschreiten.

F18 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) - *siehe Zuordnung im Gesamtbebauungsplan*
Die Zahl der Wohnungen wird auf maximal zwei Wohnungen festgesetzt.

F19 Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO) - *siehe Zuordnung im Gesamtbebauungsplan*
Ist eine Bauline festgesetzt, so muss auf ihr gebaut werden. Ein geringfügiges Zurücktreten von untergeordneten Bauteilen ist bis zu einem Maß von 1,0 m zulässig. Ausgenommen sind Stützen, Balkone und Vordächer.

F20 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) - *siehe Zuordnung im Gesamtbebauungsplan*
Das festgeset