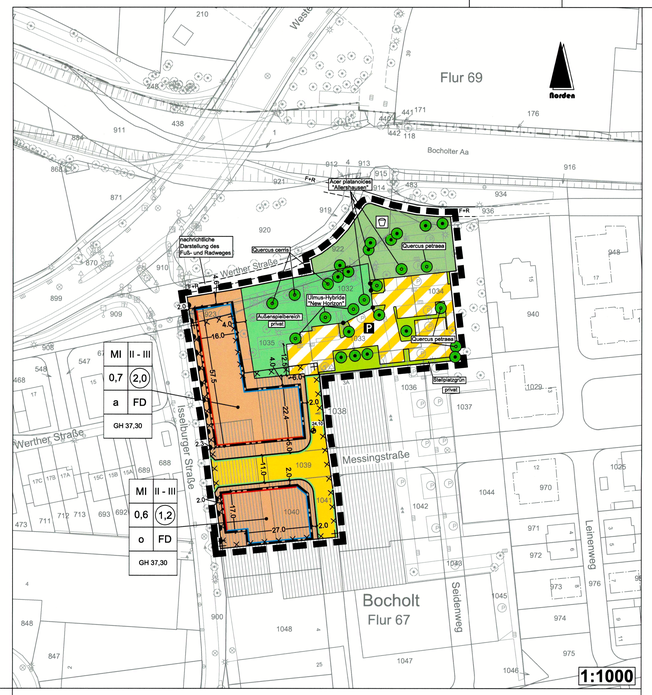

Zeichenerklärung

Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

- MI — Mischgebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

- 0,6 — Grundflächenzahl
- 1,2 — Geschossflächenzahl
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- GH 37,30 — Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

4. Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- P — Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - private Parkfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Grünflächen

- Spielplatz (öffentlich)
- Private Grünfläche Außenspielbereich
- Private Grünfläche Stellplatzgrün

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

- Bäume zum Anpflanzen
- Bäume zum Erhalt

7. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
- 22,22 — vorhandene Höhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- FWB — nachrichtliche Übernahme des geplanten Fuß- und Radweges

9. örtliche Bauvorschriften

- FD — Flachdach

10. Zeichen

- 10.3 — Bemaßung in Metern

Darstellung des Bestandes:

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

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan SW 40, 1. Änderungsplan

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

F1 Ausschluss von zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und die allgemein bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Mischgebiet gem. § 6 Abs.2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sowie Abs. 3 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Abs. 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig. Unter dem Oberbegriff der Vergnügungsstätten sind insbesondere Spielhallen, Discotheken und Wettbüros, Freizeitcenter, Escape-Rooms, LaserTags und Paintball zu subsummieren. Bordelle inklusive bordellähnlicher Betriebe (z.B. Singleclubs, Saunaclubs) sind ebenfalls nicht zulässig.

F2 Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
Für das nördliche Mischgebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise gelten die Eigenschaften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

F3 Einzelhandelsausschluss (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe generell unzulässig. Eine Ausnahme regelt die Festsetzung F4.

F4 Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
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. 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. Einzelhandelsbetriebe 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 aus 47.74
Uhren, Schmuck	47.77
Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2
Sportbekleidung, Schuhe	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

F5 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bei einem Gebäude mit einem Flachdach bezieht sich auf die Oberkante der Attika.
Lichtkuppeln und Glasdächer sowie haustechnische Anlagen, wie z.B. Luftwärmepumpen oder Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, dürfen die Oberkante der Attika bei einem Gebäude mit einem Flachdach um max. 0,75 m überschreiten, wenn sie vom Straßenraum nicht wahrnehmbar sind.

F6 Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 2 BauNVO)
Ist eine Baulinie festgesetzt, so muss auf ihr gebaut werden. Ein geringfügiges Zurücktreten / Vorspringen von untergeordneten Gebäudeteilen ist bis zu einem Viertel der Fassadenlänge, bezogen auf die Strecke zwischen den Außenwänden des entsprechenden Baukörpers, zulässig.

F7 Behandlung des anfallenden Niederschlagswassers der öffentlichen Verkehrsflächen (§ 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz (LWG) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist durch einen Regenwasserkanal zu sammeln und anschließend gedrosselt (10 l/s) in die Umflut der Alten Aa einzuleiten. Zu diesem Zweck erfolgt die Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers in einer unterirdischen Speicherblockrigole im Bereich der südlichen Grünanlage / des südlichen Spielplatzes im ersten Bauabschnitt des Bebauungsplanes SW 40.

F8 Versickerung des Niederschlagswassers der privaten Flächen (§ 55 WHG i.V.m. § 44 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)
Das auf den befestigten privaten Flächen anfallende, nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist über ein Rigolensystem mit vorgeschaltetem Reinigungsschacht gemäß den anerkannten Regeln der Technik (Einhaltung der Vorgaben des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser" der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. (DWA) - welches im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung eingesehen werden kann) und den geltenden wasserrechtlichen Bestimmungen in das Grundwasser einzuleiten und damit schadlos zu beseitigen. Die Unterkante der Versickerungsanlage darf das Maß von 23,00 m ü. NHN nicht unterschreiten (22,00 m ü. NHN mittlerer höchster Grundwasserstand + 1,00 m Flurabstand = 23,00 m ü. NHN mindestens Unterkante Rigolensickersystem). Versickerungsschächte sind nicht zulässig. Auf den privaten Grundstücken sind qualifizierte Versickerungsanlagen durch den Eigentümer zu planen, herzustellen und zu unterhalten. Ein Regenwasseranschluss an die öffentliche Abwasseranlage erfolgt nicht.

Im Bereich des Altstandortes Frentrop ist bei einer geplanten Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers sicherzustellen, dass in den Bereichen der Grundstücke, in denen die Versickerungsanlagen platziert werden sollen, die Auffüllungen mit den Belastungen vollständig zu entfernen sind, damit diese nicht durchsickert werden können.

F9 Dachbegrünung / Retentionsgründächer (§ 9 Abs. 2 Nr. 25 BauGB)
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung von Hauptgebäuden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 12 cm starken Substrataufbau zu versehen, extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie müssen mit der Dachbegrünung kombiniert werden; die Wirkungsweise der Dachbegrünung ist dabei sicherzustellen. Untergeordnet können Dachterrassen, Belichtungsöffnungen und technische Dachaufbauten zugelassen werden.
Hinweis:
Informationen zur festgesetzten Dachbegrünung können dem FLL-Regelwerk „Richtlinien für Planung, Bau und Instandhaltung von Dachbegrünungen" (Ausgabe 2018) der Forschungsgesellschaft Landesentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn entnommen werden, welches im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

F10 Pflanzgebot Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)
Für die anzupflanzenden Bäume sind Laubbaumhochstämme, 3 x verpflanzt, Stammumfang 16 - 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, aus extra weitem Stand mit Drahtballierung zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Die Art der Bäume wird durch Planeinschrieb für den jeweiligen Baumstandort festgelegt.

Folgende Arten sind zu verwenden:
Ulmus-Hybride „New Horizon" - New-Horizon-Ulme
Quercus cerris - Zerreiche
Acer platanoides „Allershausen" - Spitzahorn „Allershausen"
Quercus petraea - Traubeneiche

F11 Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)
Auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgängen durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

F12 Beleuchtung im öffentlichen Bereich / entlang der Bocholter Aa (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Zum Schutz der Fledermäuse in öffentlichen Bereichen / Grünflächen und entlang der Bocholter Aa sind für die Beleuchtung nur Leuchtmittel mit sehr geringem UV-Anteil im Lichtspektrum (Spektralbereich 590 - 630 nm) zu verwenden. Eine Lichtstreuung nach oben und zu den Seiten ist, ebenso wie eine zu starke Beleuchtung des Gewässerlaufes, zu vermeiden. Notwendige Beleuchtungseinrichtungen sind in einem Abstand von mindestens 10,0 m vom Gewässerrand zu platzieren.

F13 Artenschutz und Avifauna (CEF-Maßnahmen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich der Verlust einer Fortpflanzungsstätte des **Waldkauzes** *(Strix aluco).* Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen für den Waldkauz sind daher mindestens drei (3) artenspezifische Nistkästen (Spezifikation Nistkasten und sonstige Anforderungen siehe Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung, Büro biopace, Münster vom 13. März 2024) im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche anzubringen. Die Auswahl des Standortes / der Bäume und die Anbringung der Nistkästen hat durch den Eingriffsverursacher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken vor Umsetzung der Maßnahmen im Vorfeld der nächsten Brutperiode des Waldkauzes (März - Juni) zu erfolgen.

Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich der Verlust einer Fortpflanzungsstätte des **Stars** *(Sturnus vulgaris).* Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen für den Star sind daher mindestens fünf (5) artenspezifische Nistkästen (Spezifikation Nistkasten und sonstige Anforderungen siehe Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung, Büro biopace, Münster vom 13. März 2024) im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche anzubringen. Die Auswahl des Standortes / der Bäume und die Anbringung der Nistkästen hat durch den Eingriffsverursacher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken vor Umsetzung der Maßnahmen im Vorfeld der nächsten Brutperiode des Stars (März - Juni) zu erfolgen.

Durch die Umsetzung der Planung ergibt sich der Verlust einer Fortpflanzungsstätte des **Feldsperlings** *(Passer montanus).* Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen für den Feldsperling sind daher mindestens drei (3) artenspezifische Nistkästen (Spezifikation Nistkasten und sonstige Anforderungen siehe Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung, Büro biopace, Münster vom 13. März 2024) im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfläche anzubringen. Die Auswahl des Standortes / der Bäume und die Anbringung der Nistkästen hat durch den Eingriffsverursacher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken vor Umsetzung der Maßnahmen im Vorfeld der nächsten Brutperiode des Feldsperlings (April - Juli) zu erfolgen.

Die ausgewählten Bäume für die CEF-Maßnahme (CEF = Continuous Ecological Functionality) des Waldkauzes, des Stars und des Feldsperlings sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen um den Erhalt der Nistkasten zu sichern. Es hat eine Markierung der Bäume mit einer Plakette zu erfolgen, um diese als CEF-Maßnahme zu kennzeichnen. Die Kästen sind jährlich auf ihre Funktionssicherheit zu überprüfen. Ist die Funktionssicherheit der Kästen nicht mehr gegeben, ist diese durch den Eingriffsverursacher wiederherzustellen.

II. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen nach § 89 Abs. 2 der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen 2018 (BauO NRW 2018) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB):

F14 Vorgärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)
Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind die Vorgärten (Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze / Baulinie) vollständig durch standortgerechte heimische Vegetation, welche einen unmittelbaren Kontakt zur belebten Bodenzone aufweisen muss, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Befestigte und versiegelte Flächen im Vorgarten sind nur für die notwendige Erschließung (Zufahrten, Zuwegungen, Müllbehälterstandorte, Spritzschutz) zulässig.

F15 Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)
Garagen, Carports und Nebenanlagen sind nur in der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. in deren seitlichen Verlängerung zur Nachbargrenze zulässig. Im Abstand zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und einer Baulinie / Baugrenze (und deren gedachter Verlängerung) sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig. Vor einer Garage muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m eingehalten werden. Kraftfahrzeugeinstellplätze im Vorgarten sind nicht zulässig. Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind aus Rasengittersteinen herzustellen.

F16 Doppelhäuser, Reihenhäuser, Hausgruppen
Für zusammengehörige Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Gebäude- sowie Sockelhöhe einzuhalten. Für die Fassaden sind einheitliche Materialien hinsichtlich Art, Form und Farbton zu verwenden.

F17 Vor die Außenwand vortretende Bauteile (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Vorbauten / Balkone und Erker dürfen maximal 3,0 m über die Baugrenze / Baulinie hinausragen. Balkone des Erdgeschosses dürfen die festgesetzte Baugrenze / Baulinie nicht überschreiten. Sie dürfen nicht in das Lichtraumprofil der Verkehrsflächen und Rad- und Fußwege hineinragen. Von gegenüberliegenden Nachbargrenzen müssen sie mindestens 3,0 m entfernt bleiben.

F18 Zurückgesetztes oberstes Geschoss
In den Baufeldern, in denen die Errichtung eines letzten obersten Geschosses als zurückgesetztes oberstes Geschoss über dem maximal zulässigen letzten Vollgeschoss nach dieser Festsetzung zulässig ist, können aus gestalterischen Gründen bis zu 25 % der Gesamtfassadenlänge jeder Gebäudeseite des zurückgesetzten obersten Geschosses mit den darunter befindlichen Außenfassaden abschließen. Nicht bündige Fassadenflächen der Gebäudeseiten des zurückgesetzten obersten Geschosses müssen mindestens 1,5 m von den Außenwänden des darunter befindlichen Geschosses zurückgesetzt sein. Die Geschossebene des obersten Geschosses stellt die oberste Nutzungsebene dar. Dachterrassen oberhalb des zurückgesetzten obersten Geschosses sind nicht zulässig. Die Bruttofläche des zurückgesetzten obersten Geschosses darf 2/3 der Bruttofläche des darunter befindlichen Vollgeschosses nicht überschreiten.

F19 Anhöhung des Plangebietes (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Das Plangebiet befindet sich in direkter Nähe zur Bocholter Aa und zur Umflut der Alten Aa. Im Falle eines 100-jährlichen Hochwasserereignisses (HQ_{100}) würde der Planbereich bei Versagen der Schutzeinrichtungen (Spundwand / Deich) vom Hochwasser tangiert werden. Zum Schutz vor einem HQ_{100}-Ereignis sind die Baugebiete des Planbereiches auf das hochwassersichere (HQ_{100}) Maß von mindestens 24,23 m ü. NHN anzuhöhen. Der Höhenunterschied zum gewachsenen Boden / zu den Straßenverkehrsflächen ist auf den privaten Flächen auszugleichen. Die festgesetzten Grünflächen dürfen nicht angehöht werden.

III. Hinweise:

H1 Altlasten und Altlastenverdachtsflächen
Da beim Kreis Borken keine flächendeckende Erhebung über altlastenverdächtige Flächen und schädliche Bodenverunreinigungen vorliegt, ist nicht vollständig auszuschließen, dass Beeinträchtigungen vorliegen.

Für die im Geltungsbereich dieser Änderung aufstehenden älteren Hallen ist in Abstimmung mit dem Kreis Borken, Fachreinheit Natur und Umwelt, Fachabteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz, über die Stadt Bocholt, Fachbereich Mobilität und Umwelt, Geschäftsbereich Stadtgrün und Umwelt, bei Bau- und / oder Abbrucharbeiten an den betreffenden Hallen eine ergänzende Untersuchung des Bodens zur Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

Nach der vorliegenden Gefährdungsabschätzung des Kreises Borken vom 04. April 2014 ist eine Wohnnutzung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung möglich, wenn der direkte Kontakt mit belastetem Bodenmaterial durch Versiegelung (z.B. Gebäude, Straßen), durch Abdeckung mit unbelastetem Bodenmaterial in einer Stärke von mindestens 0,35 m oder durch Bodenaushub wirksam unterbunden wird. Eine Gewässergefährdung ist durch ergänzende Untersuchungen auszuschließen.

Eine Grundwassergefährdung bei einer Entsiegelung der Flächen im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung durch Auswaschungen der Auffüllungen kann nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge der Abbrucharbeiten sind ergänzende Untersuchungen der Materialien und des Grundwassers erforderlich. Im Falle des Rückbaues der aufstehenden Hallen ist im Vorfeld der Abbrucharbeiten ein Abbruch- und Entsorgungskonzept zu erstellen und mit dem Kreis Borken, Fachreinheit Natur und Umwelt, Fachabteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz über die Stadt Bocholt, Fachbereich Mobilität und Umwelt, Geschäftsbereich Stadtgrün und Umwelt, abzustimmen.

Die vorliegenden Bodenuntersuchungen lassen eine uneingeschränkte Verwertung von Bodenaushub aus dem Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung für künftige Tiefbauarbeiten nicht zu. Sollte die Wiederverwertung der Auffüllungen für Tiefbaumaßnahmen geplant sein, ist deren Verwertung mit dem Kreis Borken, Fachreinheit Natur und Umwelt, Fachabteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz über die Stadt Bocholt, Fachbereich Mobilität und Umwelt, Geschäftsbereich Stadtgrün und Umwelt, abzustimmen.

Bei jeglichen Bodeneingriffen und baulichen Veränderungen mit Eingriffen in den Boden sowie Abbruchtätigkeiten ist der Kreis Borken, Fachreinheit Natur und Umwelt, Fachabteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz, über die Stadt Bocholt, Fachbereich Mobilität und Umwelt, Geschäftsbereich Stadtgrün und Umwelt, zu beteiligen.

H2 private Grünfläche
Im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche wurden die vorhandenen Grünflächen auf Belastungen beprobt. Eine Überschreitung der Prüfwerte für die sensibelste Nutzung (Kinderspielflächen) konnte nicht festgestellt werden. Da die versiegelten Flächen (Zufahrten, Stellplätze etc.) aber nicht beprobt werden konnten, sind bei einer Entsiegelung dieser Flächen die beurteilungsrelevanten Horizonte nachzubewerten. Gegebenenfalls sind dann Bodensanierungen durchzuführen. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens für die Bebauung der angrenzenden Mischgebietsflächen ist der Kreis Borken, Fachreinheit Natur und Umwelt, Fachabteilung Abfall, Abwasser und Bodenschutz über die Stadt Bocholt, Fachbereich Mobilität und Umwelt, Geschäftsbereich Stadtgrün und Umwelt, zu beteiligen.

H3 Kampfmittel
Vor Aufnahme sämtlicher Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass die von den Maßnahmen betroffenen Flächen erst dann bebaut werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat. Die Durchführung der beabsichtigten Vorhaben sollte auch nach der Freigabe mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht vollständig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt bzw. außerhalb der Dienstzeiten über die Polizeiwache Bocholt zu verständigen.

H4 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und / oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und / oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit, Fossilien) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Bocholt als Untere Denkmalbehörde und / oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel.: 0251 / 591 8911), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NRW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NRW).

H5 Artenschutz / Artengruppe Vögel / Avifauna und Artengruppe Fledermäuse
Zur Vermeidung von baubedingten Individuenverlusten der Artengruppe Vögel / Avifauna sowie der Artengruppe Fledermäuse ist die Baufeldräumung (Gehölzentfernung, Bodenarbeiten in offenen Bereichen) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der in diesem Gebiet ansässigen europäischen Vogelarten durchzuführen (außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September eines Jahres). Verschiedene Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten nutzen bei entsprechender Eignung Höhlen in Altbäumen unter Umständen zur Überwinterung. Daher sind zu fällende Bäume auch innerhalb des zulässigen Fällzeitraumes mit einem zeitlichen Abstand vor der Fällung durch eine dazu befähigte Person mittels Sichtkontrolle auf das Vorkommen als Fledermausquartiere geeignete Höhlen und Spalten zu kontrollieren. Wird eine potentielle Quartierseignung für Fledermäuse festgestellt, sind weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), beispielsweise in Form einer ökologischen Fällbegleitung, erforderlich. Im Vorfeld geplanter Rückbaumaßnahmen am Gebäudebestand ist bereits vor der Aufnahme der Arbeiten eine gezielte Artenschutzprüfung auf potentielle Quartiere und Niststätten von geschützten und planungsrelevanten Arten durch einen sachkundigen Artenschutzgutachter vorzunehmen. Sollten bei Abbrucharbeiten, Baum- und Gehölzfällarbeiten Tiere oder Lebensstätten der in Nordrhein-Westfalen verbreiteten planungsrelevanten Arten (z.B. Vögel / Fledermäuse) festgestellt werden, sind die Rückbau- und Rodungsarbeiten zu unterbrechen und das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

H6 Grundwassernutzung
Da oberflächennahes Grundwasser gerade im Stadtgebiet häufig Belastungen oberhalb der Trinkwassergrenze aufweist, wird eine Grundwassernutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. In Abstimmung mit dem Kreis Borken (Untere Bodenschutzbehörde und Gesundheitsamt) kann eine Trinkwassernutzung im Einzelfall erlaubt sein (z.B. aus tieferen Grundwasserstockwerken), wenn durch regelmäßige Analysen die Einhaltung der Trinkwassergrenzwerte nachgewiesen wird.

H7 Höhe baulicher Anlagen
Die Höhenentwicklung der baulichen Anlagen wird durch die Angabe der maximalen Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN) in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. Normalhöhennull beschreibt dabei die Bezugsfläche für die Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016). Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 37,30 m ü. NHN entspricht in der Örtlichkeit in Verbindung mit der notwendigen Anhöhung des Plangebietes auf mindestens 24,23 m ü. NHN einer relativen Höhe von 13,07 m. Zur Verdeutlichung der Angabe der relativen Höhe wird der geplante Kanaldeckel RW510 des Regenwasserkanals der Entwässerungsplanung für den 2. Bauabschnitt des Bebauungsplanes SW 40 mit einer absoluten Höhe von 24,10 m ü. NHN als Orientierungspunkt herangezogen und in der Planzeichnung kenntlich gemacht.

H8 Versorgungsleitungen
Bei sämtlichen bodeneingreifenden Maßnahmen ist auf die bestehenden Leitungen im Erdreich besonders zu achten. Nötigenfalls sind die Maßnahmen mit den zuständigen Versorgern abzustimmen.

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

Stand der Planunterlagen: 01.07.2024
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 14.05.2025

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 10.05.2023 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 1. Änderung des Bebauungsplanes SW 40 für das Gebiet westlich des ersten Bauabschnittes des Bebauungsplanes SW 40 „Weberquartier", südlich der Werther Straße, östlich der Isselburger Straße und nördlich des Kleingartenvereins „An der Alten Aa 1932 e.V." im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) mit Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

Bocholt, 14.05.2025

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.05.2024 in der Zeit vom 10.05.2024 bis einschließlich 13.06.2024 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 14.05.2025

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.02.2025 in der Zeit vom 25.02.2025 bis einschließlich 27.03.2025 gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht worden und hat zusätzlich öffentlich ausgelegen. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.

Bocholt, 14.05.2025

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 11.06.2025 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, 12.06.2025

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 01.07.2025 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 01.07.2025 rechtsverbindlich.

Bocholt, 02.07.2025

Thomas Kerkhoff
Bürgermeister

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