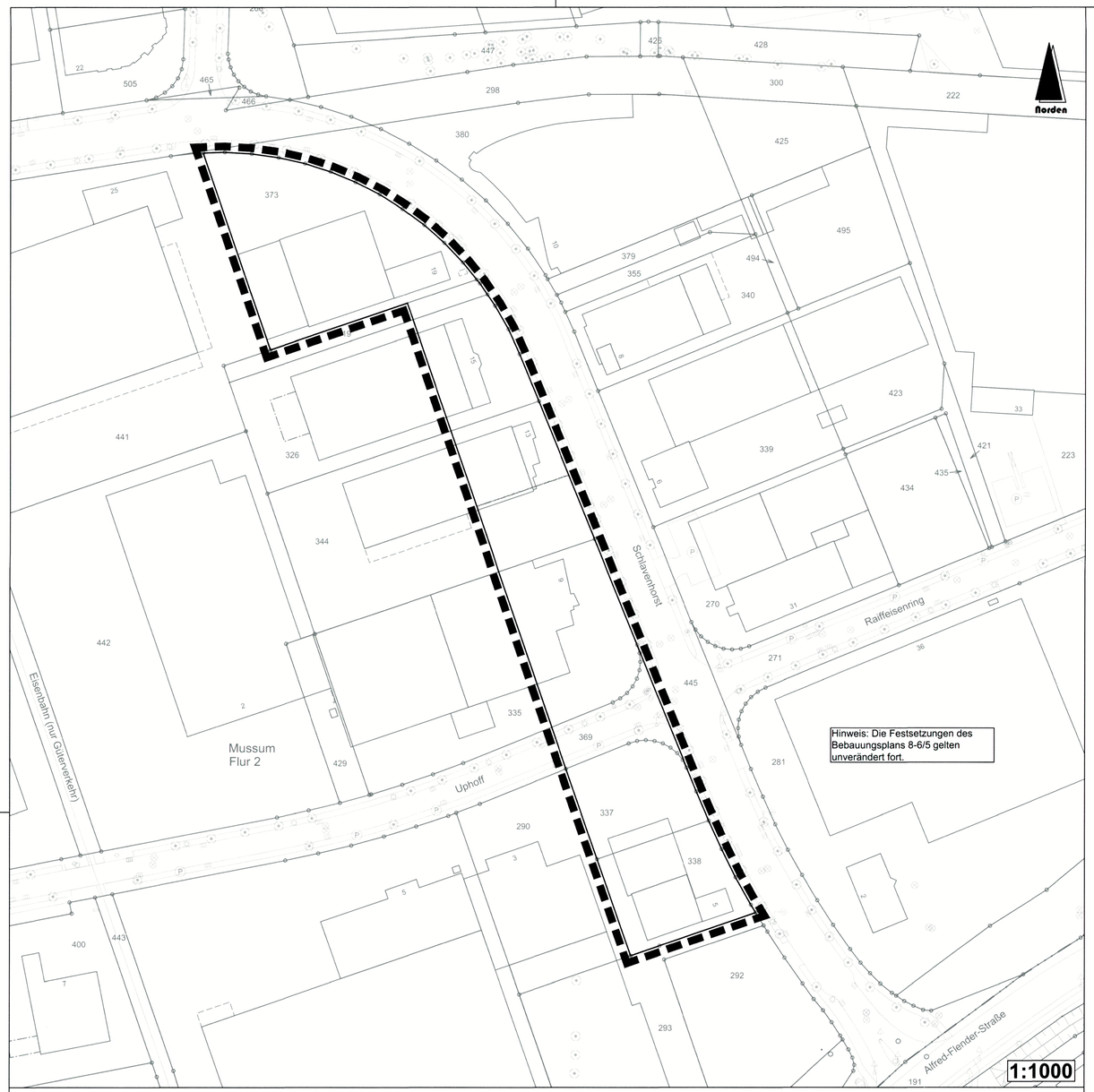



## Zeichenerklärung

**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 zum Bebauungsplan 8-6/5, 4. Änderungsplan

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

*Die **Textliche Festsetzung A** des Ursprungsbebauungsplanes wird durch nachfolgende Festsetzungen **F 1-4** ersetzt:*

**F 1 Ausschluss allgemein zulässiger Nutzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
Die im Industriegebiet gem. § 9 BauNVO allgemein zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Anlagen für sportliche Zwecke sind nicht zulässig.

**F 2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
Im Industriegebiet sind Schank- und Speisewirtschaften ausnahmsweise zulässig.

**F 3 Steuerung des Einzelhandels** (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m Abs. 9 BauNVO)

1. Unter Berücksichtigung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Bocholt 2018 nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Betriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m² mit den folgenden nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß "Bocholter Liste ausnahmeweise zulässig:
   - Nahrungs- und Genussmittel
   - Getränke
2. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten gem. „Bocholter Liste" sind generell unzulässig.

**"Bocholter Liste"**

| 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 |

* Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

**F 4 Zentrenrelevanter Annexhandel** (§ 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m Abs. 9 BauNVO)
An Endverbraucher gerichtete Verkaufsstellen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten entsprechend der „Bocholter Liste" sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem im Plangebiet ansässigen Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieb stehen sowie dem Betrieb in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind und die Verkaufsfläche der jeweiligen Verkaufsstelle nicht großflächig ist. Die Fläche darf max. 10 % der Verkaufsfläche betragen bzw. max. 150 m².

**F 5 Gliederung des Industriegebiet nach dem Abstandserlass NRW 1982**
Festsetzung gem. §§ 1 (4) und (8) BauNVO in der Neufassung der Bekanntmachung vom 15.09.1977 (BGBl. I S. 1763) und des Runderlasses des Ministers für Arbeit, Gesundheit und Soziales - III B 6 8804 - vom 09.07.1982 (SMBL.NW. 280) „Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbebetrieben und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung sowie Ziffer 2 3111 Buchstabe b. Die Abstandsliste 1982 ist Anlage der Begründung dieser Bebauungsplanänderung:

- Nicht zulässig sind Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I bis II sowie Betriebe und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten.
- Der in der Abstandsliste 1982 angebende Abstand darf bei (*) gekennzeichneten Anlagearten um ein Drittel ermäßigt werden, wenn es sich bei dem zu schützenden Gebiet um ein allgemeines Wohngebiet (WA) handelt.
- Ausnahmsweise können Betriebs- und Anlagenarten der Abstandsklasse II zugelassen werden, wenn schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten durch über den Stand der Technik zum Zeitpunkt des Erlasses der Abstandsliste hinausgehende technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen vermieden werden.

**II. Hinweise**

**H 1 Bezug Ursprungsplan**
Durch die o. g. textlichen Festsetzungen gilt für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung die folgende Nutzungsschablone:

| | |
|---|---|
| GI | 0,8 |
| 9,0 | |

Sonstige Planeinschriebe auf der Planzeichnung des Ursprungsbebauungsplans, die für den Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung bislang galten, verlieren ihre Gültigkeit. Ansonsten bleiben die zeichnerischen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans unberührt.

**H 2 Wasserhöffiges Gebiet**
Das Plangebiet befindet sich in einem wasserhöffigen Gebiet. Wegen grundwasserführender Schichten ist der Einbau von Recyclingmaterial bzw. industriellen Nebenprodukten stark eingeschränkt. Die Ersatzbaustoffverordnung vom 09.07.2021 ist zu beachten.

**H 3 Artenschutz**
Die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zum Artenschutz sind zu beachten. Die Artenschutzrelevanz ist sowohl vor dem Abbruch, Umbau oder der Umnutzung von Gebäuden und Gebäudeteilen als auch vor Baumfällungen und Rodungen zu prüfen. Der Umfang der Prüfung ist mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken abzustimmen.

**H 4 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 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. (§§ 16 und 17 DSchG NRW) Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 Abs. 2 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

**H 5 Städtebaulicher Vertrag**
Im Baugenehmigungsverfahren ist zur Sicherung der Planungsziele, insbesondere hinsichtlich der nicht festsetzbaren Ausnahmetatbestände wie z.B. der Öffnungszeiten, der Betriebsgrößen oder Verzicht der Ansiedlung schutzbedürftiger Objekte im Sinne § 3 Abs. 5d BImSchG, ein städtebaulicher Vertrag gem. § 11 BauGB mit der Stadt Bocholt zu schließen.

**H 6 Kampfmittel**
Für das Flurstück 326 (Schlavenhorst 15) und Flurstück 344 (Schlavenhorst 13) der Flur 2 Gemarkung Mussum ist vor Bebauung sicherzustellen, dass die betroffenen Flächen vom Kampfmittelräumdienst abgesucht und über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt freigegeben werden. Für die restlichen Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten mit der gebotenen Vorsicht auszuführen. 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.

Es wird bescheinigt, dass diese Kartenunterlage die Eigentumsgrenzen in geometrisch richtiger Lage enthält und mit der Örtlichkeit übereinstimmt.
Stand der Planunterlagen: April 2025
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen

Bocholt, 18.03.2026

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 14.05.2025 in Kenntnis der Begründung die Einleitung der 4. Änderung des Bebauungsplanes 8-6/5 im Bereich Schlavenhorst 5, 9, 13, 15, 19 als Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren gem. § 13 Baugesetzbuch.

Bocholt, 18.03.2026

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.07.2025 in der Zeit vom 29.07.2025 bis einschließlich 01.09.2025 statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.

Bocholt, 18.03.2026

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.01.2026 in der Zeit vom 20.01.2026 bis einschließlich 23.02.2026 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, 18.03.2026

Der Bürgermeister
i.A.

Hetrodt

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am 25.03.2026 die Änderung des Bebauungsplanes gem. § 10 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB in Kenntnis der Begründung und des Inhaltes der Sitzungsvorlage als Satzung.

Bocholt, 26.03.2026

Christian Mangen
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am 09.04.2026 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 09.04.2026 rechtsverbindlich.**

Bocholt, 10.04.2026

Dave Welling
Stadtbaurat

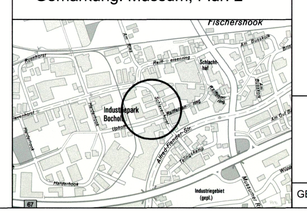
**Rechtsgrundlagen:**

- 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)
- 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 8-6/5
## 4. Änderungsplan
(Schlavenhorst)

Gemarkung: Mussum, Flur: 2




im Bereich Schlavenhorst 5, 9, 13, 15, 19

| GB Stadtplanung, rö/Sl | 18.03.2026 | Az. 5069-25-31 |
|---|---|---|