



Zeichenerklärung:  
Planzeichen und zeichnerische Festsetzungen:

- Art der baulichen Nutzung**
  - MI Mischgebiet
  - II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
  - GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH)
- Maß der baulichen Nutzung**
  - 1,2 Geschossflächenzahl
  - 0,6 Grundflächenzahl
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
  - o offene Bauweise
  - a abweichende Bauweise
  - Baulinie
  - Baugrenze
- Verkehrsfächen**
  - 23,10 Straßenverkehrsfläche
  - Straßenbegrenzungslinie
  - Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung
  - P private Parkfläche
  - St Stellplatz
  - Einfaßbereich
  - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Grünflächen**
  - öffentlich Grünfläche, öffentlich Zweckbestimmung:
    - Spielplatz
  - privat Grünfläche, privat Zweckbestimmung:
    - Außenbereich
    - Spielbereich Kita
    - Selbstnutzung
    - Anpflanzung private Parkfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
  - Anpflanzen: Bäume
  - Quercus petraea Art der Baumpflanzung
  - Erhaltung: Bäume
  - geschützte Landschaftsbestandteile
  - Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z. B. Baugebietes, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
  - Bezugspunkte für die Höhenlage von mindestens 24,23 m ü. NNH gemäß Festsetzung § 19
- Hinweise und nachrichtliche Übernahmen**
- Örtliche Bauvorschriften**
  - Flachdach
  - Bemalung in Meter
- Zeichen**
  - Flurgrenze
  - Gemarkungsgrenze
  - Gemarkungsname
  - Flur 67
  - Flurstücksnummer
  - Hauptgebäude mit Hausnummer
  - Flurstücksgrenze mit Grenzpunkten
- Darstellung des Bestandes**
- Darstellung des Bestandes**

**Textliche Festsetzungen 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 zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) und die allgemeinen bzw. ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätigkeiten im Mischgebiet gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO (Vergnügungstätigkeiten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) sowie Abs. 3 (Vergnügungstätigkeiten 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.

**F2 Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.M. § 22 Abs. 2 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*	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	aus 47.78.1
		Uhren, Schmuck	aus 47.74
		Sportartikel (ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.64.2
		Sporthilfen (ohne Sportgroßgeräte)	aus 47.71
		Bücher, Papier, Schreibwaren	aus 47.72
			47.61
			47.79.2
			47.62.2
		Elektrokleingeräte	aus 47.54
		Computer und Zubehör	aus 47.41
		Unterhaltungselektronik	aus 47.43
		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 47.78.9
		Erotikartikel	aus 47.75
		Parfümerie und Kosmetikartikel	aus 47.75

Maßstab = 1 : 1.000

\*Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008

**F5 Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.M. § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Die max. zulässige **Gebäudehöhe** (GH) bei einem Gebäude mit einem Flachdach (FD) bezieht sich auf die Oberkante der Attika.  
Die max. zulässige **Gebäudehöhe** (GH) bei einem Gebäude mit einem Flachdach (FD) bezieht sich auf die Oberkante der Attika. Die max. zulässige **Gebäudehöhe** (GH) bei einem Gebäude mit einem Flachdach (FD) bezieht sich auf die Oberkante der Attika.

**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 Niederschlagswasser 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 Unterseite der Versickerungsanlage darf das Maß von 23,00 m ü. NNH nicht unterschreiten. (22,00 m ü. NNH mittlerer höchster Grundwasserstand + 1,00 m Flurabstand = 23,00 m ü. NNH mindestens Unterseite 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 Frentrup 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. 1 Nr. 25 BauGB)  
Flachdächer und flach geneigte Dächer bis 20° Dachneigung von Hauptgebäuden sowie Garagen, Carports und Nebenanlagen sind mit einem mindestens 12 cm dicken 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, Belichtungsoffnungen 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. (FL), Friedensplatz 4, 53111 Bonn entnommen werden, welches im Fachbereich Stadtplanung und Bauordnung, Geschäftsbereich Stadtplanung, eingesehen werden kann.

**F10 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 Bodenebene aufweisen muss, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte und versiegelte Flächen im Vorgarten sind nur für die notwendige Erschließung (Zufahrten, Zuwegungen, Müllbehälterstandorte, Spritzschutz) zulässig.

**F11 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

**F12 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 gleichartige Ersatzpflanzungen zu ersetzen.

**F13 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 m vom Gewässerrand zu platzieren.

**F14 Artenschutz 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 nach mindestens drei (3) artenspezifische Nistkästen (Spezifikation Nistkästen und sonstige Anforderungen siehe Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung, Büro biopace, Münster vom 13. März 2024) im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfäche anzubringen. Die Auswahl des Standort / der Bäume und die Anbringung der Nistkästen hat durch den Eingriffsversucher 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 von Fortpflanzungsstätten des **Stars** (*Stumus vulgaris*). Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen für den Star sind daher mindestens fünf (5) artenspezifische Nistkästen (Spezifikation Nistkästen und sonstige Anforderungen siehe Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung, Büro biopace, Münster vom 13. März 2024) im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfäche anzubringen. Die Auswahl des Standort / der Bäume und die Anbringung der Nistkästen hat durch den Eingriffsversucher 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 Nistkästen und sonstige Anforderungen siehe Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung, Büro biopace, Münster vom 13. März 2024) im räumlichen Zusammenhang mit der Eingriffsfäche anzubringen. Die Auswahl des Standort / der Bäume und die Anbringung der Nistkästen hat durch den Eingriffsversucher in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Borken vor Umsetzung der Maßnahmen im Vorfeld der nächsten Brutperiode des Feldsperlings (April - Juli) zu erfolgen.

**nach F14:**  
Die ausgewählten Bäume für die CEF-Maßnahmen (CEF = Continuous Ecological Functionality) des Waldkauzes, des Stars und des Feldsperlings sind dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen um den Erhalt der Nistkästen 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 Funktionsicherheit der Nistkästen nicht mehr gegeben, ist diese durch den Eingriffsversucher wiederherzustellen.

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

**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 gedachten Verlängerung) sind Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen nicht zulässig. Vor einer Garage muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m eingehalten werden. Kraftfahrzeugstellplätze im Vorgarten sind nicht zulässig. Die Stellplätze auf den privaten Grundstücken sind aus Rasengittersteinen herzustellen.

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

**F17 Vor die Außenwand erdende 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 Lichtprofil 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 max. zulässigen letzten Vollgeschoss nach dieser Festsetzung zulässig ist, können aus gestalterischen Gründen bis zu 25% der Gesamtfassadenlänge jeder Gebäudesseite des zurückgesetzten obersten Geschosses mit den darunter befindlichen Aussenfassaden abschließen. Nicht bündige Fassadenflächen der Gebäudesseiten 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<sub>100</sub>) würde der Planbereich bei Versagen der Schutzeinrichtungen (Spundwand / Deich) vom Hochwasser tangiert werden. Zum Schutz vor einem HQ<sub>100</sub>-Ereignis sind die Baugebiete des Planbereiches auf das hochwassersichere (HQ<sub>100</sub>) Maß von mindestens 24,23 m ü. NNH anzuhöhen. Der Höhenunterschied zum gewachsenen Boden / zu den Straßenverkehrsflächen ist auf den privaten Flächen auszugleichen. Die festgesetzten Grünflächen dürfen nicht angehöht werden.

**II. 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, Facheinheit 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 04.04.2014 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 Entsigelung 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, Facheinheit 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, Facheinheit 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, Facheinheit 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 Entsigelung dieser Flächen die beurteilungsrelevanten Horizonte nachzubewerten. Gegebenenfalls sind dann Bodensanierungen durchzuführen. Im Rahmen des bauaufsichtlichen Verfahrens für die Bebauung der angrenzenden Mischgebiete sind die Kreis Borken, Facheinheit 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 Rückbau- bzw. Bauarbeiten ist sicherzustellen, dass die von der Maßnahme betroffenen Flächen erst dann betreten werden, wenn der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Regierungspräsidenten Arnsberg über den Fachbereich Öffentliche Ordnung der Stadt Bocholt das Gelände freigegeben hat. Die Durchführung der besichtigten 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 Polizeizweiche Bocholt zu verständigen.

**H4 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 (§§ 16 und 17 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NRW)).

Bei Erdarbeiten können auch paläontologische Bodenfunde in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) an dem obersten Pleistozän angetroffen werden. Erste Erhebungen 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 betreffenden Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und / oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchung freizuhalten.

**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 Aufzuchtzeit 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 fallende 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 Quartiers eignung für Fledermäuse festgestellt, sind weiterführende Maßnahmen zur Vermeidung des Verbotstatbestandes nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), beispielsweise in Form einer ökologischen Fallbegleitung, 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 Gehölzarbeiten 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 Grundwasserernutzung**  
Da oberflächennahes Grundwasser gerade im Stadtgebiet häufig Belastungen oberhalb der Trinkwassergrenze aufweist, wird eine Grundwasserernutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. In Abstimmung mit dem Kreis Borken (Untere Bodenschutzbehörde und Gesundheitsamt) kann eine Trinkwassererwinnung im Einzelfall erlaubt sein (z.B. aus liefern 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 max. Gebäudehöhe in Meter über Normalhöhennull (m ü. NNH) in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. Normalhöhennull beschreibt dabei die Bezugshöhe für die Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016). Auf die Ausführungen in der Begründung wird verwiesen. Die festgesetzte max. Gebäudehöhe von 37,30 m ü. NNH entspricht in der Örtlichkeit in Verbindung mit der notwendigen Anhöhung der Baugebiete des Plangebietes auf mindestens 24,23 m ü. NNH einer relativen Höhe von 13,07 m. Zur Verdeutlichung der Angabe der relativen Höhe wird der geplante Kanaldeckel RW510 des Regenwasserkanals der Entwässerungsverordnung für den 2. Bauabschnitt des Bebauungsplanes SW 40 mit einer absoluten Höhe von 24,10 m ü. NNH 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. Juli 2023  
Verwendete Unterlagen: Amtliche Katasterkarten und örtliche Aufnahmen  
Bocholt: \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister  
i.A. \_\_\_\_\_

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr beschloss gemäß § 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 den Bereich südlich der Werther Straße, östlich der Iseburger Straße, nördlich des Gebäudes Iseburgerstraße Haus-Nr. 25 und westlich des ersten Bauabschnittes des Bebauungsplanes SW 40 "Weberquartier" im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB).  
Bocholt: \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister  
i.A. \_\_\_\_\_

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB zur Änderung des Bebauungsplanes fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ statt. Parallel fand die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB statt.  
Bocholt: \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister  
i.A. \_\_\_\_\_

Der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes nebst Begründung und der umweltbezogenen Stellungnahmen ist nach ortsüblicher Bekanntmachung am \_\_\_\_\_ in der Zeit vom \_\_\_\_\_ bis einschließlich \_\_\_\_\_ gem. § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht worden und hat zusätzlich öffentlich ausliegen. Parallel fand die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB statt.  
Bocholt: \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister  
i.A. \_\_\_\_\_

Die Stadtverordnetenversammlung beschloss am \_\_\_\_\_ 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: \_\_\_\_\_

Thomas Kerkhoff  
Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss wurde gem. § 10 BauGB am \_\_\_\_\_ 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 \_\_\_\_\_ rechtsverbindlich.  
Bocholt: \_\_\_\_\_  
Der Bürgermeister  
in Vertretung \_\_\_\_\_

Dipl.-Ing. Zöhler  
Stadtbaurät

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch vom 3. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBI. I S. 3634 - BauGB)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 21. November 2017 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (BGBI. 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 (BGBI. I S. 58 - PlanZV)
- Gemeindeordnung vom 14. Juli 1994 in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung (GV. NW. S. 666 - GO NRW)

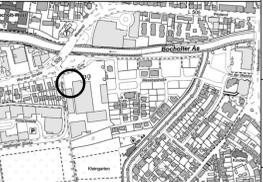


# Stadt Bocholt

## Bebauungsplan SW 40

### 1. Änderungsplan (Kindertagesstätte)

Gemarkung: Bocholt, Flur: 67



Verfahrensstand:  
Frühzeitige Bürgerbeteiligung

GB-Planung\_Sch 20.03.2024 5030-2023-31