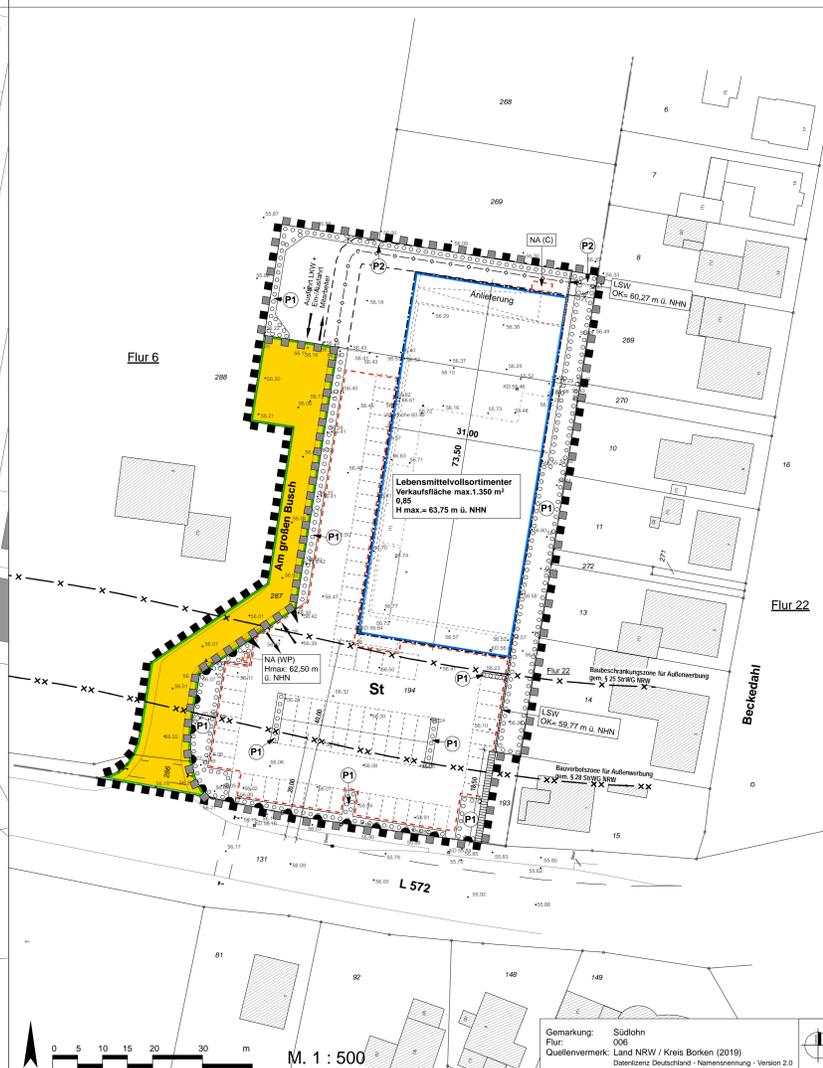


Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. VE14
Lebensmittelmarkt „Am Großen Busch“



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. VE14
Lebensmittelmarkt „Am Großen Busch“



PLANZEICHENERLÄUTERUNG
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

MAS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

BESTANDSDARSTELLUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME UND HINWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Innerhalb der als „Vorhabengebiet“ gekennzeichneten Flächen sind folgende Nutzungen zulässig:

2. MAS DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE UND NEBENANLAGEN

3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

3.2 Nebenanlagen (incl. selbständiger Werbeanlagen) sind nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

4.1 Die Fahrgasse der Stellplatzflächen sind in Asphaltbauweise oder mit ebenerm Pflaster ohne Fuge und Fase (3 mm) Pflaster herzustellen.

4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Schallschutzwände sind jeweils mit der in der Planzeichnung festgesetzten Höhe zu errichten.

4.3 Im Bereich der Anlieferungszone ist der Rampentisch in einer Höhe von 60,27 m ü. NHN zu überdecken. Dies entspricht einer tatsächlichen Höhe von ca. 3,50 m. Das Dach ist mind. in den Mäßen des Rampentisches (5,10 m x 6,10 m) auszuführen und baulich mit der südlichen Schallschutzwand zu verbinden.

4.4 Die Schallschutzwände und das Dach des Rampentisches müssen über eine flächenbezogene Masse von mind. 10 kg/m² verfügen bzw. ein bewertetes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 25 dB aufweisen. Die Wände müssen eine geschlossene Oberfläche ohne offene Spalten oder Fugen aufweisen.

4.5 Das sich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, neben dem Eingang befindliche Einkaufswagendepot ist dreiseitig umschlossen zu errichten. Nach Süden ist das Depot durch ein Fassadenfenster aus Holzrahmen oder alternativ in Teilbereichen oder in Gänge durch eine die Einkaufswagen überragende Plektglaswand abzusichern.

4.6 Sofern im Bereich der Stellplatzanlage ein weiteres Einkaufswagendepot errichtet wird, ist dieses dreiseitig zu umschließen, mit der Öffnung nach Norden zu orientieren und mit einem Dach zu versehen.

4.7 Der maximal zulässige Schalleistungspegel der Kälteanlage im Bereich der Dachfläche darf tags und nachts 62 dB(A) nicht überschreiten.

4.8 Der maximal zulässige Schalleistungspegel von stationär nicht bekannten Anlagenteilen der Gebäudetechnik im Bereich der Dachfläche darf tags und nachts 83 dB(A) nicht überschreiten.

5. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND/ ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

5.1 Die mit P1 gekennzeichneten Pflanzflächen sind mit heimischen standortgerechten Gehölzen flächendeckend zu begrünen. Darüber hinaus sind innerhalb der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung 12 mittelkronige standortgerechte Laubbäume (2. Ordnung) zu pflanzen.

5.2 Die mit P2 gekennzeichnete Pflanzfläche ist mit standortgerechten Zwergsträuchern bis 0,5 m Wuchshöhe flächendeckend zu begrünen.

5.3 Die Grünsubstanz der festgesetzten Flächen zur Anpflanzung sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen, standortgerechten Gehölzen/Zwergsträuchern zu ersetzen.

6. GESTALTUNGSFESTSETZUNG

6.1 Werbeanlagen

6.1.1 Innerhalb der als „Vorhabengebiet“ gekennzeichneten Flächen sind innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen NA (WP) freistehende Werbeanlagen als Werbemaß/Werbepylon oder vergleichbare Anlagen bis zu einer Höhe von max. 62,50 m ü. NHN zulässig.

6.1.2 Werbeanlagen oberhalb der Atika oder am Gebäude sind in einer maximalen Höhe von 2,00 m als Einzelbuchstaben zulässig. Je Fassadenseite ist ausschließlich ein Schriftzug am Gebäude und oberhalb der Atika zulässig.

6.1.3 Werbeanlagen mit wechselnden (Blinkerklame) oder bewegtem (laufendem) Licht sind grundsätzlich unzulässig.

HINWEISE

1. DENKMALSCHUTZ
Bei Bodengriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodendenkmal, d. h. Mauerwerk, Einzelteile aber auch Veränderungen und Vertiefungen in der natürlichen Bodenschichtenfolge) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Südlohn und dem LWL - Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG NRW). Eine Entdeckung ist rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL - Archäologie für Westfalen, Am Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL - Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Senner Straße 265, 48111 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL - Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

2. ARTENSCHUTZ
Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes und besonderen Artenschutzes gem. § 39 bzw. § 44 BNatSchG sind zur Vermeidung von Verbodtatbeständen Gehölzentfernungen sowie Abbrucharbeiten nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit, also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09. eines jeden Jahres vorzunehmen. Eine Ausnahme von dieser zeitlichen Vorgabe ist nur nach fachgutachterlicher Freigabe sowie in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde möglich.

3. KAMPFMITTEL
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfallungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe ist durch die örtliche Ordnungsbehörde oder Polizei unverzüglich zu verständigen.

4. BAULICHE ANLAGEN ENTLANG DER L 572
In einem Abstand von 20 m zur befestigten Fahrbahnkante der L 572 sind Werbeanlagen unzulässig. In einem Abstand von 20 bis 40 m zur befestigten Fahrbahnkante der L 572 bedürfen Werbeanlagen gemäß § 25 u. § 28 StVO NRW der gesonderten Zustimmung des Straßenbaustrahers der Landesstraße. Außerhalb der 40 m Zone zur befestigten Fahrbahnkante der L 572 ist die Ausrichtung und Gestaltung der Werbeanlagen so umzusetzen, dass die Werbung der Verkehrsteilnehmer nicht blendet oder ablenken kann.

5. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN
Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird - DIN-Normen sowie Gütearten und VDI-Richtlinien anderer Art - können diese bei der ausagenden Stelle innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasterausweis überein. Stand: Oktober 2019. Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung Borken, den ...

Der Rat der Gemeinde hat am 18.03.2019 gem. § 2 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 23.09.2019 im Amtsblatt Nr. 24, 10 ortsüblich bekannt gemacht worden. Südlohn, den ...

Der Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauplanung hat gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches vom 18.03.2020 bis 02.04.2020 stattgefunden. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am 17.03.2020 im Amtsblatt Nr. 25, 5.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) des Baugesetzbuches mit Schreiben vom 09.03.2020 zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 15.04.2020 einschließlich aufgefordert. Südlohn, den ...

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 28.08.2020 bis 28.09.2020 einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (2) des Baugesetzbuches mit Schreiben vom 26.08.2020 zur Abgabe ihrer Stellungnahme bis zum 28.09.2020 einschließlich aufgefordert. Südlohn, den ...

Der Rat der Gemeinde hat am ... gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgesetzt. Südlohn, den ...

Der Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ... im Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Südlohn, den ...

Der Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ... im Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Südlohn, den ...

Der Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ... im Amtsblatt Nr. ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten. Südlohn, den ...

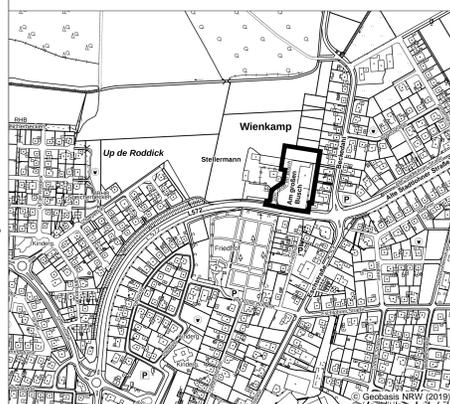
Der Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
Verordnung über die Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeicherverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (Bau-NO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 166), in der zuletzt geänderten Fassung.
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.
Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV NRW S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.
Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeinde Südlohn

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. VE14 "Lebensmittelmarkt
Am Großen Busch"



Stand	30.09.2020
Bearb.	CLKW
Plangröße	106 x 87
Maßstab	1 : 500

Planbearbeitung:
WP | WoltersPartner
Duisburger Straße 35 • D-48653 Coesfeld
Telefon: 02564 9400-100
mailto:info@wlp.de

Gemarkung: Südlohn
Flur: 006
Quelle: Vermerk Land NRW / Kreis Borken (2019)
Datenzeitpunkt: Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

Vorhabenträger
Siedelmann Grundbesitz-
Verwaltung GmbH & Co. KG
Harkortstraße 30
48163 Münster

Architekten Entwurf
Evers | Architekten
Partnerschaft mbB
Dieser Entwurf ist Eigentum des Entwurfsteams