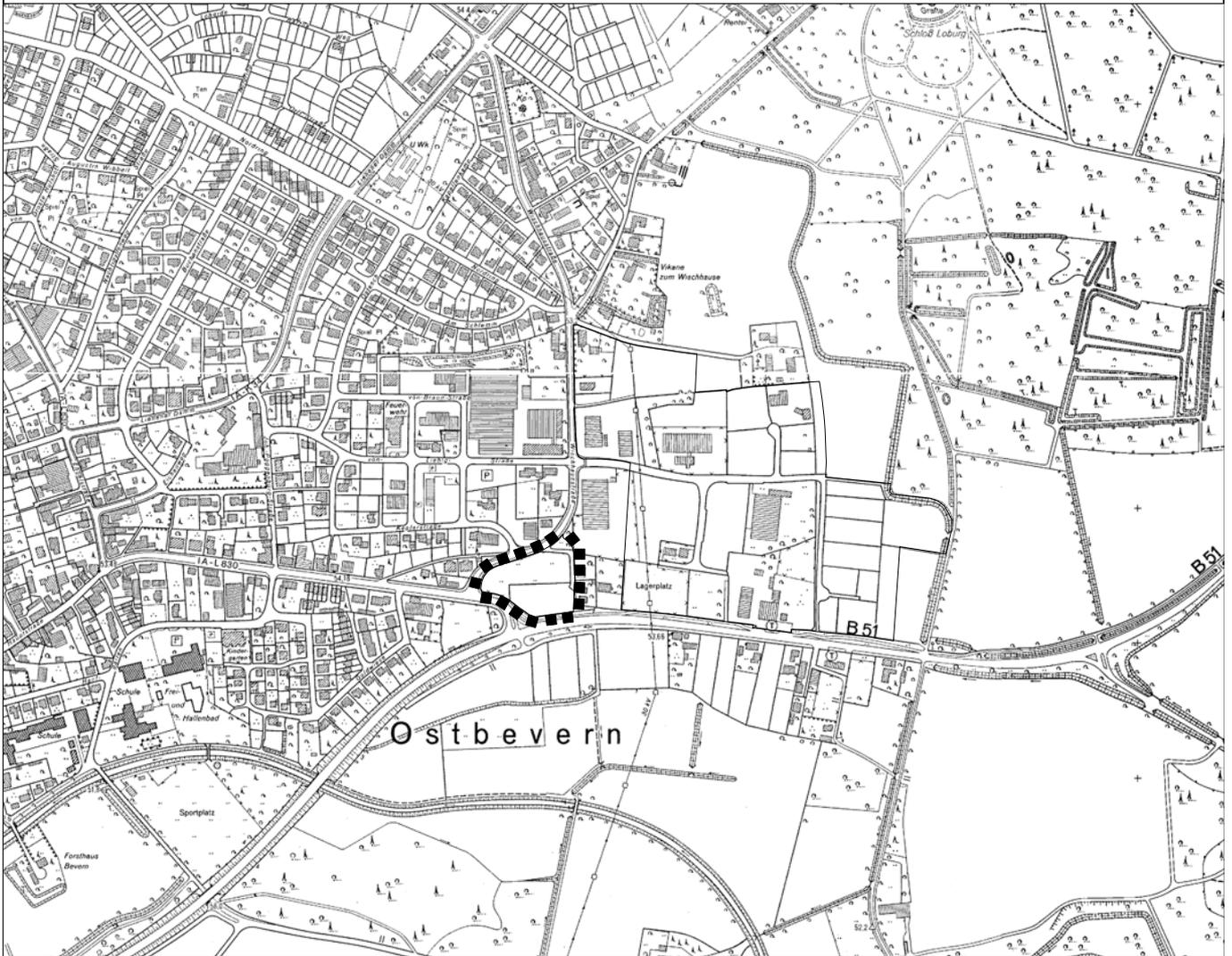


# GEMEINDE OSTBEVERN

BEBAUUNGSPLAN NR. 56 – SO 3 –

„SONDERGEBIETE WISCHHAUSSTRASSE–NAHVERSORGUNGSZENTRUM“

ENTWURF



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	29.10.2012	Entwurf – § 3(2) / § 4 (2) BauGB	
PL <sup>GR</sup>	88 / 60		
BEARB.	Bo	0 10 20 30 40 60 m	
M.	1 : 1.000		

BÜRGERMEISTER

PLANBEARBEITUNG

**WOLTERS PARTNER**

ARCHITEKTEN BDA · STADTPLANER

DARUPER STRASSE 15 · 48653 COESFELD

TELEFON (02541) 9408-0 · FAX (02541) 6088

# TEXT

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (5) BauNVO)

- 1.1 In den Sondergebieten gemäß § 11 (3) BauNVO mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ sind die folgenden Nutzungen mit maximaler Verkaufsfläche zulässig.  
Die jeweiligen Sondergebiete sind mit SO 3 (a), SO 3 (b) und SO 3 (c) im Bebauungsplan abgegrenzt und festgesetzt:

SO 3 (a)	Textilmarkt	VK max. 650 qm
SO 3 (b)	Drogeriefachmarkt Bäckerei	VK max. 680 qm VK max. 50 qm
SO 3 (c)	Lebensmitteldiscounter	VK max. 920 qm

### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen ist in der Planzeichnung festgesetzt. Unterer Bezugspunkt für die SO 3 a) und b) Gebiete ist die mittlere Höhe der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße Wischhausstraße und für das SO 3 c) Gebiet der östliche Erschließungsstich. Oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

### 3 BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

- 3.1 In den Sondergebieten ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine produktionsbedingte bzw. betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängen (der Betriebshallenlängen) von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

### 4 FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 4.1 Die mit P1 bezeichnete Fläche zur Anpflanzung ist als 1 m breite Schnitthecke aus Hainbuche (*Carpinus betulus*) oder Rotbuche (*Fagus sylvatica*) im Pflanzabstand 0,25 m, 2-reihig versetzt zu entwickeln.
- 4.2 Auf den Stellplatzflächen ist anteilig je angefangene 4 Stellplätze mind. ein großkroniger hochstämmiger heimischer standortgerechter Laubbaum der Mindestqualität H 3 xv, StU 16/18 in der Beeteinfassung der Stellplätze zu pflanzen bzw. alternativ mit einer Baumscheibe zu versehen. Das Erdreich im Bereich der Baumscheibe ist vor Verdichtung zu schützen.
- 4.3 Fensterlose Fassaden mit einem Fensterabstand von unter 1/8 Fassadenflächen sind mit Kletterpflanzen zu begrünen.
- 4.4 Die Grünsbstanzten der Flächen zur Anpflanzung und / oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sowie der gem. textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.

# HINWEISE

## 1 DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Ostbevern und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Amt für Denkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW).

Dem Amt für Denkmalpflege oder seinen Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 19 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) dem Amt für Denkmalpflege, Münster, schriftlich mitzuteilen.

## 2 ABSTÄNDE

Anlagen der Außenwerbung, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 51 ansprechen, obliegen den anbaurechtlichen Vorschriften des StrWG NW und bedürfen der Genehmigung der Straßenbaubehörde.

Beleuchtungsanlagen bedürfen im Rahmen der bauaufsichtlichen Genehmigung der Zustimmung der Straßenbaubehörde gem. § 25 StrWG NW.

Im Bereich der Anbauverbotszone (20 m gemessen vom Fahrbahnrand) nach § 9 BFStrG in Verbindung mit § 25 StrWG NW sind Anlagen der Werbung sowie bauliche Anlagen einschließlich ihrer Nebenanlagen i.S.d. § 14 (1) Satz 3 BauNVO nicht zulässig.

## 3 KAMPFMITTEL

Da das Vorkommen von Kampfmitteln auf Grund vorhandener Luftbilder nicht ausgeschlossen werden kann, ist bei bodeneingreifenden Maßnahmen besondere Vorsicht geboten. Eine systematische Absuche ist vor Beginn jeglicher Baumaßnahme erforderlich.

## 4 ARTENSCHUTZ

Zur Verminderung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeiten vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) zulässig sind.

