

Bebauungsplan Nr. 605

Zeichenerklärung

Festsetzungen des Bebauungsplans

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans

Art der baulichen Nutzung

- SO Sonstiges Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel – Vollsortiment-Lebensmittelmärkte

Maß der baulichen Nutzung

- 0,8 Grundflächenzahl
- B_{max} = 10,0m Baukörperhöhe, als Höchstmäß
- B_{min} = 4,50m Baukörperhöhe, als Mindestmaß

Bauweise

- a abweichende Bauweise, siehe Textfestsetzung Nr. 1.5

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze

Verkehr

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Ein- und Ausfahrtbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

- Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Baum (Standort vorgeschlagen)

Nebenanlagen und Gemeinschaftsanlagen

- SI Flächen für PKW-Stellplätze
- E Fläche für Einkaufswagensammelstation
- FSti Fläche für Fahrradstellplätze
- Traflo Fläche für Trafostation
- W Standort für Werbeflyer

Bestandsangaben

- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Baum
- Örtliche Gebäude
- Wohngebäude (hier mit Geschosshöhe und Hausnummer)
- Wirtschaftsgebäude

Planverfasser:

WP/WoltersPartner
 Wolters Partner GmbH
 Dinger Straße 11 · D-48653 Coesfeld
 Telefon: 0546 244-0 · Fax: 0546 100
 wp@wolterspartner.de

Bauliche Gestaltung:

neun grad architektur
 Roonstraße 1
 26122 Oldenburg

Vorhabenträger:

K+K Klass + Kock B.V. & Co.KG
 Ochtrupper Straße 165
 48599 Gronau

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV NRW. S. 218)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV NRW. S. 218, ber. S. 304)

Die Plangrundlage wurde im Januar 2021 aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) generiert. Die Richtigkeit wird bescheinigt.

Münster, _____
 Dipl.-Ing. Marienfeld Amsteler

Münster, _____
 Dipl.-Ing. Denstorf Stadtbaurat

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

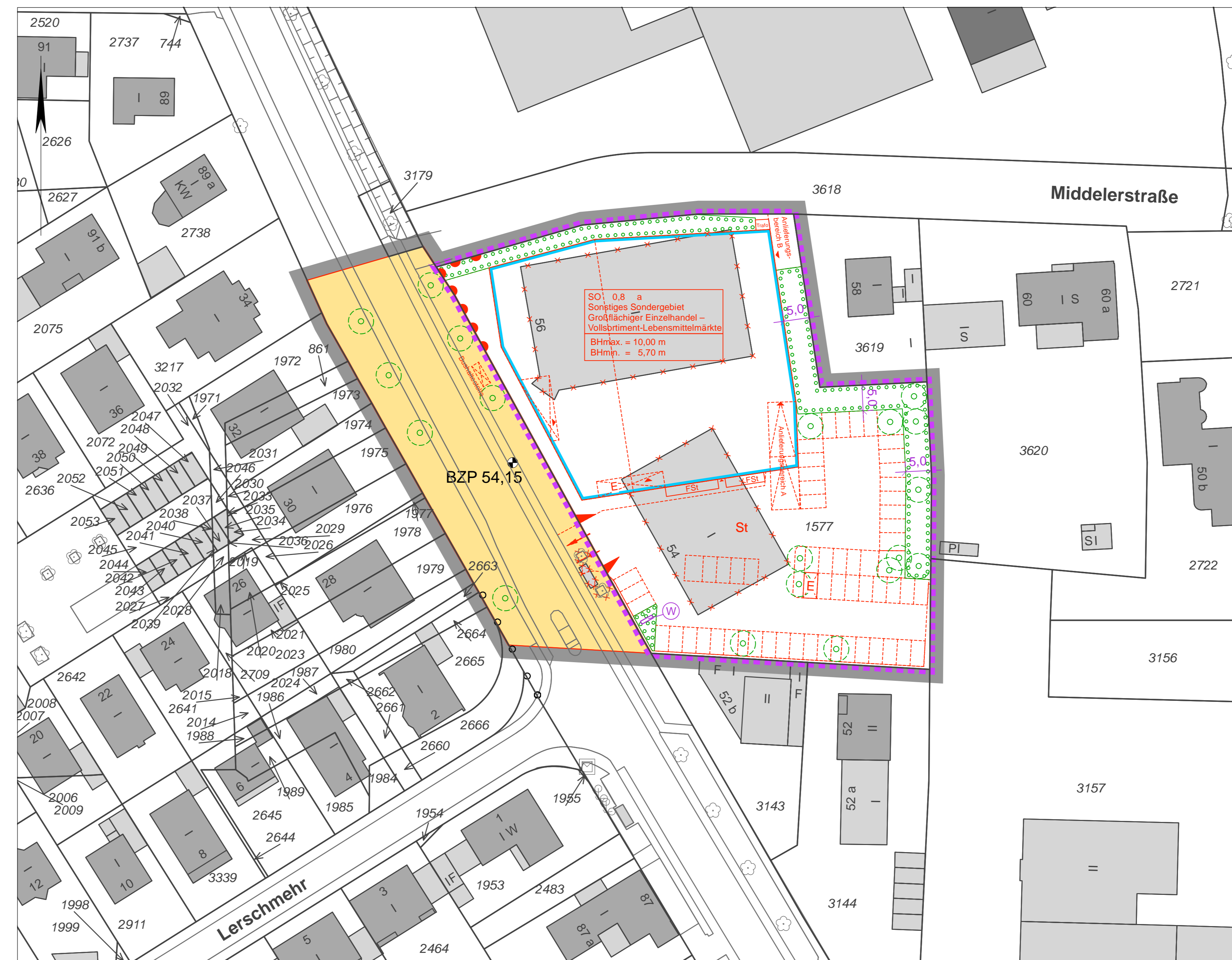
Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag

Münster, _____
 Der Oberbürgermeister im Auftrag



- Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
 - Die Art der baulichen Nutzung wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Vollsortiment-Lebensmittelmärkte“ festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind Vollsortiment-Lebensmittelmärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von jeweils max. 1.650 m² inklusive Backshop / Café zulässig. (§ 12 Abs. 3 BauGB)

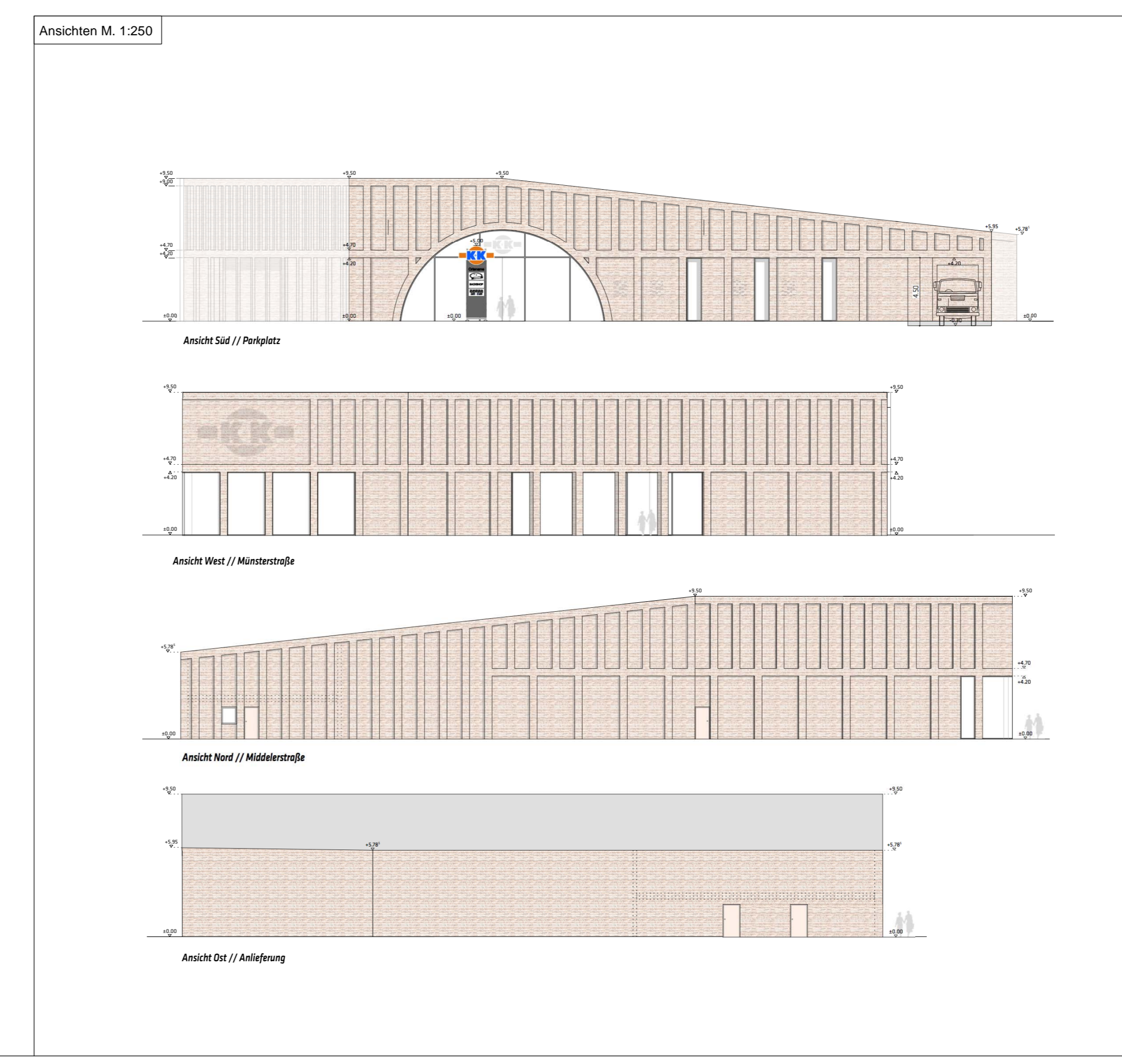
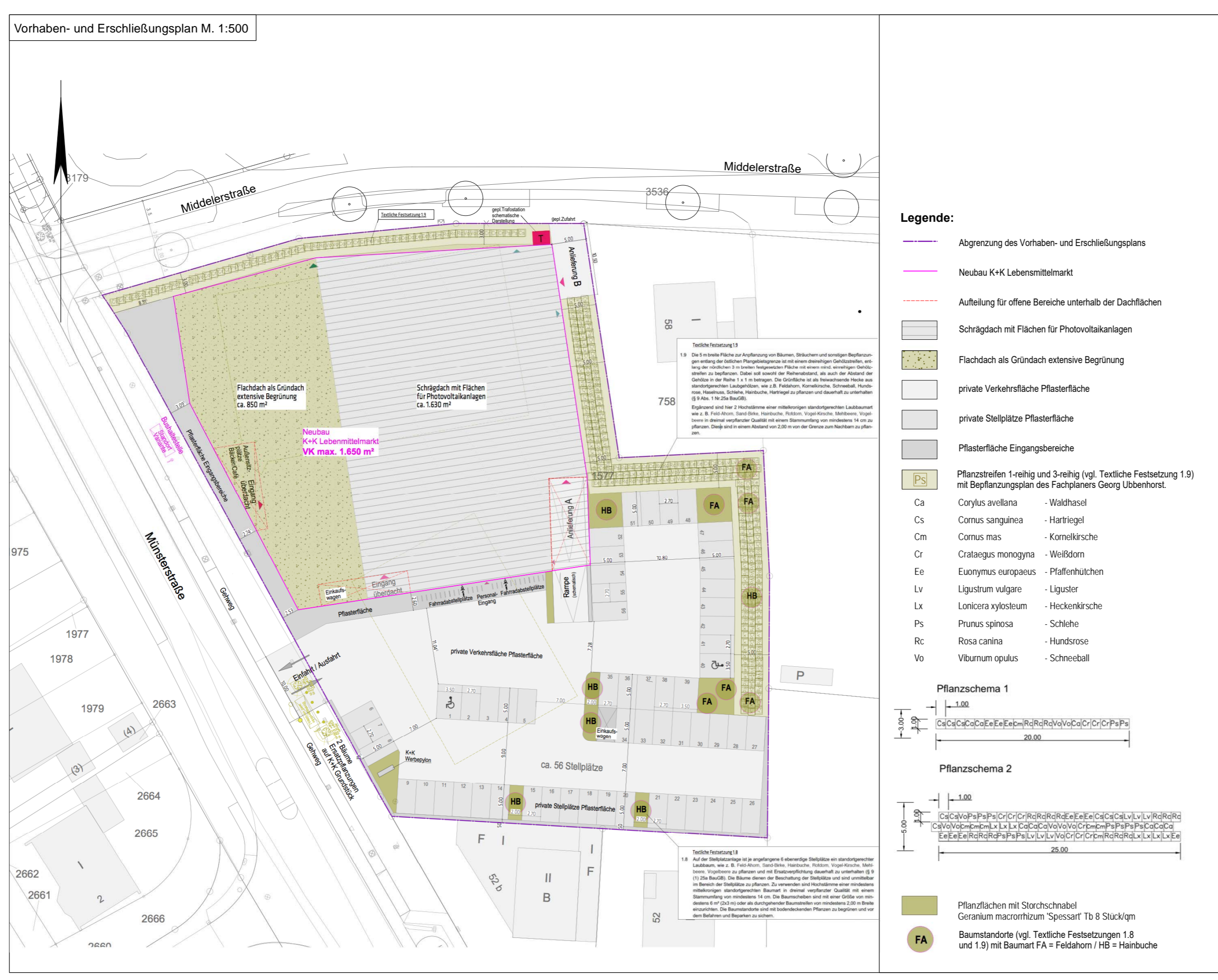
Vorhaben im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans sind nur dann zulässig, wenn es sich um ein Vorhaben handelt, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Neben der o.g. Verkaufsfläche sind innerhalb der überbaubaren Fläche als Bestandteil der Lebensmittelmärkte Flächen für Lagerräume, Fleischzubereitung, Haustechnik, Pfandraum, Müllraum und Sozialräume zulässig.

Für die zulässigen Lebensmittelmärkte sind als Hauptsortiment ausschließlich die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Münsteraner Sortimentsliste (Ratsbeschluss 14.03.2018) zulässig (Nr. nach VZ 2008, d.h. Klassifikation der Wirtschaftszweige des statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008):

 - Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen) (aus 47.76.1)
 - Drogerie- / Parfümerieartikel / Kosmetische Artikel (aus 47.75)
 - Getränke (aus 47.25)
 - Nahrungsmittel (aus 47.21; 47.22; 47.23; 47.24; 47.29)
 - Pharmazeutische Artikel (aus 47.73)
 - Tabakwaren (aus 47.26)
 - Tierfutter / Tierpflegeartikel für Kleintiere (aus 47.26.2)
 - Zeitschriften/ Zeitungen (aus 47.62.1)

Verkaufsflächen sind ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.
 - Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,8 festgesetzt. In Anwendung des § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO ist eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig. (§ 17 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 19 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO)
 - Es sind maximale Baukörperhöhen und Mindestbaukörperhöhen festgesetzt. Als oberster Punkt des Gebäudes gilt die Oberkante Attika des Daches. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Baukörperhöhen ist die Kanaldeckel mit 54,15 m ü. NNH in der Straßenverkehrsfläche der Münsterstraße festgesetzt. Der Kanaldeckel ist in der Planzeichnung als Höhenbezugspunkt BZP gekennzeichnet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Baukörperhöhen für technische Anlagen und technische, untergeordnete Bauteile wie Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen ist bis zu einer Höhe von max. 2,00 m ausnahmsweise zulässig, sofern diese mindestens 4,00 m von den Außenwänden des Hauptgebäudes zurückgesetzt und in der Fassadengestaltung integriert sind. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
 - Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäude von mehr als 50 m Länge zulässig, wobei die erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO)
 - Im Plangebiet ist die Errichtung von Stellplätzen nur innerhalb der mit „St“ festgesetzten Flächen in Form von offenen, ebenerdigen Stellplätzen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Im Plangebiet ist die Errichtung von ebenerdigen Fahrradstellanlagen nur innerhalb der mit „FSt“ gekennzeichneten Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)
 - Auf der Stellplatzanlage ist je angelenagene 6 ebenerdige Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum, wie z. B. Feld-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Rotton, Vogel-Kirsche, Mehlbeere, Vogelbeere zu pflanzen und mit Ersatzverpflichtung dauerhaft zu unterhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Die Bäume dienen der Beschattung der Stellplätze und sind unmittelbar im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Zu verwenden sind Hochstämme einer mittelkronigen standortgerechten Baumart in dreimal verplanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm. Die Baumscheiben sind mit einer Größe von mindestens 6 m² (2x3 m) oder als durchgehender Baumstreifen von mindestens 2,00 m Breite einzurichten. Die Baumstandorte sind mit bodendeckenden Pflanzen zu begrünen und vor dem Befahren und Reparieren zu sichern.
 - Die 5 m breite Fläche zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist mit einem dreireihigen Gehölzstreifen, entlang der nördlichen 3 m breiten festgesetzten Fläche mit einem mind. einreihigen Gehölzstreifen zu bepflanzen. Dabei soll sowohl der Reihenabstand, als auch der Abstand der Gehölze in der Reihe 1 x 1 m betragen. Die Grünfläche ist als freiwachsende Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen, wie z.B. Feldahorn, Kornelkirsche, Schneeball, Hundstrose, Haselnuss, Schlehe, Hainbuche, Hartriegel zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 Ergänzend sind hier zwei Hochstämme einer mittelkronigen standortgerechten Laubbaumart wie z. B. Feld-Ahorn, Sand-Birke, Hainbuche, Rotton, Vogel-Kirsche, Mehlbeere, Vogelbeere in dreimal verplanzter Qualität mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen. Diese sind in einem Abstand von 2,00 m von der Grenze zum Nachbarn zu pflanzen.
 - Die Dachflächen des westlichen Flachdaches sind mit mindestens 0,10 m begrünbarem Substrat zu bedecken sowie mit einer standortgerechten Vegetation extensiv zu begrünen und als begrünte Fläche dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können zur Anbringung von Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien zugelassen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
 - Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ein Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)
 - Die Fahrgassen des Parkplatzes sind zu asphaltieren oder mit Material auszuführen, welches im Hinblick auf die zu erwartende Lärmentwicklung vergleichbar ist (z.B. ebenes Pflaster ohne Fase). (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im Plangebiet ist die Anlieferung der geplanten Lebensmittelmärkte ausschließlich auf den zeichnerisch gekennzeichneten Flächen „Anlieferung A“ (Hauptanlieferung für Lkw, Kleintransporter) und „Anlieferung B“ (Nebenanlieferung für Lkw) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Im Bereich der Anlieferung A sind sämtliche Warenanlieferungen durch Lkw und geräuschrelevante Verladetätigkeiten für den Lebensmittelmarkt nur im Tageszeitraum werktags in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig. Ausnahmsweise ist für die Anlieferung A sowie für den Backshop / Café je eine nächtliche Anlieferung mit einem Pkw oder einem Kleintransporter (zulässiges Gesamtgewicht 2,8 t) mit einer manuellen Entladung (ohne Kühlaggregat, Palettenhubwagen, Rollcontainer oder vergleichbares) ohne geräuschrelevante Tätigkeit im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr zulässig. Im Bereich der Anlieferung B sind Anlieferungen aufgrund der Verkehrssicherung nur im Zeitraum von 06:00 Uhr bis 7:00 Uhr und 15:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.
 - Die vorhandenen Stellplätze werden ausschließlich für die Mitarbeiter- und Kunden-Pkw des Lebensmittelmarktes genutzt. Die Nutzung der Stellplätze sowie die Öffnungszeiten des Lebensmittelmarktes sind für den Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr an Werktagen beschränkt. Eingeschränkte nächtliche Fahr- und Parkbewegungen sind nur durch maximal 8 Pkw innerhalb einer Nachtstunde zulässig (Mitarbeiter-PKW).
 - Für eine Anordnung der Kühlaggregate an der nordöstlichen Außenwand des Gebäudes ist ein maximaler Schallleistungspegel von L_w ≤ 75 dB(A) (einzeltonfrei) zulässig.
 - Im Plangebiet sind Einkaufswagensammelstationen ausschließlich auf der zeichnerisch mit „E“ gekennzeichneten Fläche zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Der Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Ansichten des Vorhabens sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Außenwandflächen des geplanten Baukörpers sind auf Grundlage der Ansichtspläne zu gestalten.
- Textliche Festsetzungen gemäß § 89 Landesbauordnung (BauO NRW)**
 - Werbeanlagen an Gebäuden
 - mit wechslendem (Blinkreklame) / bewegtem (laufendem) Licht,
 - die mehr als 1,0 m vor die Fassadenvorhänge ausragen,
 - die oberhalb der Gebäudeattika oder auf Vordächern angebracht werden sind unzulässig (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW).
 Die Errichtung feststehender Werbeanlagen ist ausschließlich in den gekennzeichneten Bereichen als Werbeflyer mit einer Höhe von maximal 5,00 m und einer Breite von max. 4,0 m zulässig. Andere Anlagen der Außenwerbung als die dargestellten sind unzulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 Abs. 1 und Abs. 2 BauO NRW)



Bebauungsplan Nr. 605

Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan

Wolbeck - Münsterstraße / Middelstraße



Gemarkung: **Wolbeck-Stadt**

Flur: **1**

Maßstab: **1:500 (Planzeichnung)**

Vorhaben- und Erschließungsplan M. 1:500

Ansichten M. 1:250

Ansichten M. 1:250

Ansichten M. 1:250

Ansichten M. 1:250

Ansichten M. 1:250

Ansichten M. 1:250