



Gemeinde Westerkappeln

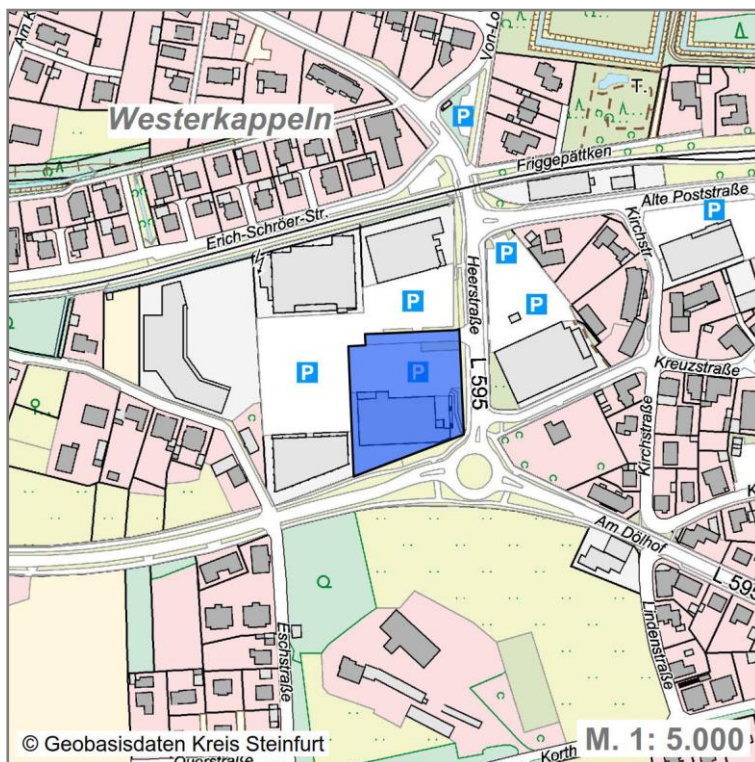
Kreis Steinfurt

Bebauungsplan Nr. 95 „Erweiterung des ALDI-Marktes an der Heer- straße“

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Textliche Festsetzungen

- frühzeitige Beteiligung -



**Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR

Wasserwirtschaft · Infrastruktur
Straßenbau · Verkehr
Landschaftsplanung
Stadtplanung
Ingenieurvermessung
Geoinformationssysteme

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 95 „Erweiterung des ALDI-Marktes an der Heerstraße“ treten die diesem Plan entgegenstehenden Festsetzungen des ursprünglichen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 87 „Neubau des ALDI-Marktes Heerstraße“ für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

Ergänzend zu den Festsetzungen in zeichnerischer Form sind textliche Festsetzungen vorgesehen und zwar

TEIL A: Planungsrechtliche Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet “Discounter” (§ 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung *Lebensmitteldiscounter* gem. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzt.

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Lebensmitteldiscountern.

Zulässig sind: Lebensmitteldiscounter mit maximal 1.200 m² Verkaufsfläche.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch

- die Grundflächenzahl (GRZ)
- die Zahl der Vollgeschosse
- die Höhe der baulichen Anlagen (Höhe der Gebäude)

festgesetzt. Das Maß ergibt sich aus der Nutzungsschablone.

a) Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 18 BauNVO)

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen (OK) ist Oberkante Erdgeschossfußboden.

Die Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens wird auf 67,2 m NHN Höhe über Normalnull festgesetzt.

Die Höhe der Gebäude (OK) darf 6,0 m nicht überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Baugrenzen festgesetzt.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Diese ist definiert wie die offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO, nur dass Gebäudelängen von 60 m zulässig sind.

5. Verkehrsflächen, Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der Planzeichnung durch Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Ein- und Ausfahrten in den in der Planzeichnung eingetragenen Bereichen sind unzulässig.

Es wird eine private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußweg) festgesetzt. Sie ist entsprechend ihrer Funktion als Fußweg auszubauen und zu erhalten.

6. Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die Grünflächen innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Erhaltungsgebote sind dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten.

Das Erhaltungsgebot gilt auch für sämtliche enthaltenen Baumstandorte. Ausfälle sind gleichwertig und umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen

7. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die Pflanzung erfolgt mit einem heimischen hochstämmigen Laubbaum.

Artenauswahl: *Acer campestre*, *Acer platanoides*, *Carpinus betulus*, *Quercus robur*, *Tilia cordata*

Mindestpflanzqualität: H StU 18-20

Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, Ausfälle sind umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

HINWEISE/EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
2. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und VDI-Richtlinien) können während der Dienststunden bei der Gemeinde Westerkappeln, Große Str. 3, 49492 Westerkappeln eingesehen werden.
3. **Bodenfunde**
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche sowie erdgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Westerkappeln bzw. dem Kreis Steinfurt als Unteren Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).
4. **Altablagerungen**
Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden, ist unverzüglich die Untere Abfallbehörde (Kreis Steinfurt) zu benachrichtigen.
5. **Kampfmittel**
Bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten, da es keine Garantie dafür gibt, dass das Gelände frei ist von Kampfmittel. Weist bei Durchführung von Bauarbeiten der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbungen hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst durch die Ordnungsbehörde der Polizei zu verständigen.
6. **Ver- und Entsorgungsleitungen**
Die im Plangebiet vorhandenen Leitungen und Anlagen sind in ihrem Bestand grds. zu erhalten und dürfen weder beschädigt, überbaut, überpflanzt und anderweitig gefährdet werden. Sollten die Notwendigkeit einer Anpassung bestehen, wie z.B. Änderung, Beseitigung Neuherstellung, sind die gesetzlichen Vorgaben und die anerkannten Regeln der Technik zu beachten. Hinsichtlich der weiteren Planung und Ausführung ist eine frühzeitige Beteiligung und Abstimmung mit den Ver- und Entsorgungsträgern erforderlich.
7. **Gestaltung von Freiflächen, Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen**
Gem. § 8 Abs. 1 Landesbauordnung NW sind die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen. Bzgl. des Umgangs mit Niederschlagswasser gelten die Grundsätze des § 55 Wasserhaushaltsgesetz, wonach Niederschlagswasser nach Möglichkeit vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden soll.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 02.03.2022
Bu/Mi/Su-9245.014

.....
(Der Bearbeiter)

**Ingenieurbüro
Hans Tovar & Partner**
Beratende Ingenieure GbR