Gemeinde Westerkappeln

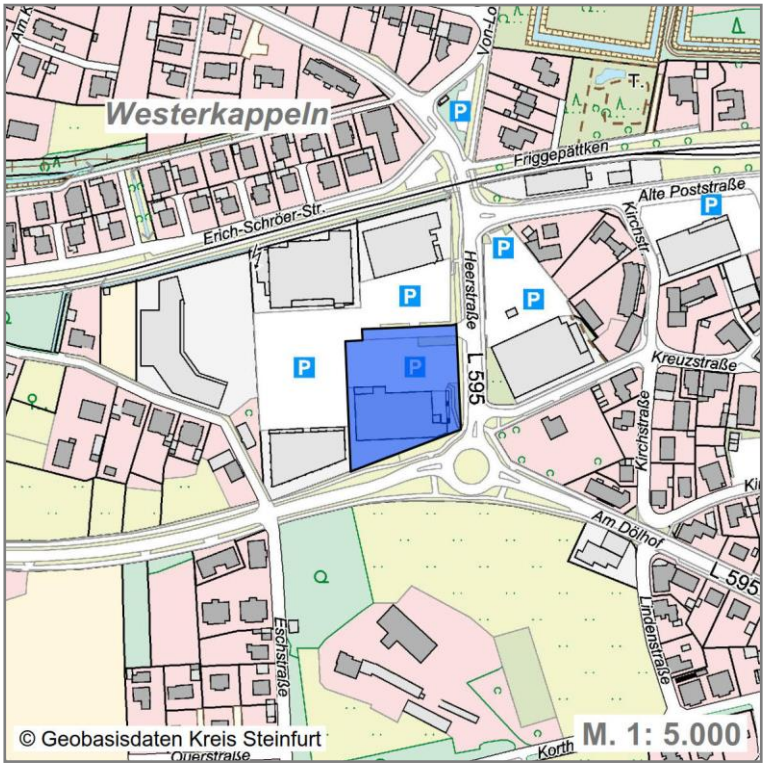
Kreis Steinfurt

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

Vollverfahren gem. §§ 2 ff BauGB

Textliche Festsetzungen

- öffentliche Auslegung -



Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG

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 “Lebensmitteldiscounter” (§ 1 i.V.m. § 11 Abs. 3 BauNVO)

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

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.

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 ü. NHN Höhe festgesetzt.

Sofern die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens des bestehenden Gebäudes zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Bebauungsplans die festgesetzte NHN-Höhe über- oder unterschreitet, ist bei Erweiterung oder Änderung der Gebäude als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB eine Über- oder Unterschreitung der festgesetzten Höhe des unteren Bezugspunktes/ Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens bis zu dem Maß der vorliegenden Über- oder Unterschreitung zulässig.

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

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

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäudelängen bis zu 60 m. Abstandsvorschriften gemäß § 6 BauO NRW sind zu beachten.

4. 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 sind in den in der Planzeichnung eingetragenen Bereichen unzulässig.

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

Die Grünflächen innerhalb der zeichnerisch abgegrenzten Erhaltungsgebote sind dauerhaft als Vegetationsfläche zu erhalten.
Der vorhandene Gehölzbestand ist zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig und umgehend in der nächstmöglichen Pflanzperiode zu ersetzen.

Innerhalb der Fläche für Erhaltungsgebot sind unter Beachtung der bestehenden Baumstandorte Wegeverbindungen von der festgesetzten St-Fläche zur *Heerstraße* mit einer Breite von maximal 2,5 m zulässig.

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 14. 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 (§§ 16 und 17 DSchG).

Erste Erdbewegungen sind 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, 491561 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstückes zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

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. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt über dem auf Raseneisenstein verliehenen Bergwerksfeld ,,Alexander“. Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die Salzgitter Klöckner-Werke GmbH in Salzgitter (Eisenhüttenstraße 99 in 38239 Salzgitter).

7. 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.

8. 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.

9. Artenschutz

Zum Schutz der Fledermäuse und Vögel gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 BNatSchG sind jegliche Gehölzarbeiten im Rahmen der Baufeldräumung nur außerhalb der Vogelbrutzeit bzw. Aktivitätsphase der Fledermäuse, d. h. vom 1. November bis 28. Februar, zulässig. Die Beseitigung von Bäumen mit wiederkehrend genutzten Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten (z.B. Höhlen, Spalten, Nester, angestammte Schlafplätze) ist nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt (uNB) zulässig. Die oben genannte Bauzeitenbeschränkung kann durch eine vorherige Fachbegutachtung maximal 10 Tage vor Baubeginn nach Zustimmung der uNB aufgehoben werden, wenn in den Gehölzen weder besetzte Brutplätze europäischer Vogelarten noch besetzte Quartiere von Fledermausarten vorkommen. Falls Bäume mit Brusthöhendurchmessern von mindestens 30 cm und potenzielle Winterquartierfunktion für Fledermäuse (Höhlen, Spalten, Stammrisse o. ä. oder nicht einsehbares Stammholz mit Efeubewuchs) betroffen sind, sind diese potenziellen Quartiere auch vom 01. November bis 28. Februar vor den Gehölzarbeiten durch Fachbegutachtung nach den Vorgaben des Methodenhandbuchs (MKLUNV NRW 2017) auf einen Besatz durch Fledermäuse zu überprüfen. Werden bei den oben genannten Kontrollen Tiere, ist die Durchführung der Maßnahme nur nach ausdrücklicher Freigabe seitens der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Steinfurt (uNB) zulässig. Zu diesem Zweck ist das Ergebnis der Begutachtung der uNB unverzüglich vorzulegen.

Bei Beseitigung oder Umbau von Gebäuden sowie Sanierung darf nicht gegen die Vorschriften zum Artenschutz nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen werden. Dies gilt insbesondere für alle gebäudebewohnenden Vogelarten und Fledermäuse. Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, diese Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bevor das Vorhaben durchgeführt wird, müssen diese artenschutzrechtlichen Verbote daher durch den Genehmigungsinhaber bzw. die Genehmigungsinhaberin oder dessen/deren Beauftragte geprüft werden. Weitere Informationen stehen unter „Artenschutz“ auf der Internetseite des Kreises Steinfurt bei dem „Merkblatt Artenschutz bei Beseitigungsvorhaben und Sanierungen“ zur Verfügung.

10. Bestandsgebäude

Die rechtmäßig im Plangebiet errichtete Bebauung, bzw. die rechtmäßig ausgeübte Nutzung besitzt Bestandschutz und ist hinsichtlich der bisherigen Funktion, Nutzung und baulichen Beschaffenheit geschützt. Hiervon erfasst sind auch Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung des Eigentums im Rahmen des vorhandenen Bestandes (z.B. Modernisierung) sowie kleinere Erweiterungen, sofern sie der funktionsgerechten Nutzung dienen.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 30.01.2023
Bu/Mi/Su-9245.014

.....
(Der Bearbeiter)

Ingenieure + Planer
Infrastruktur und Stadtentwicklung
GmbH & Co. KG