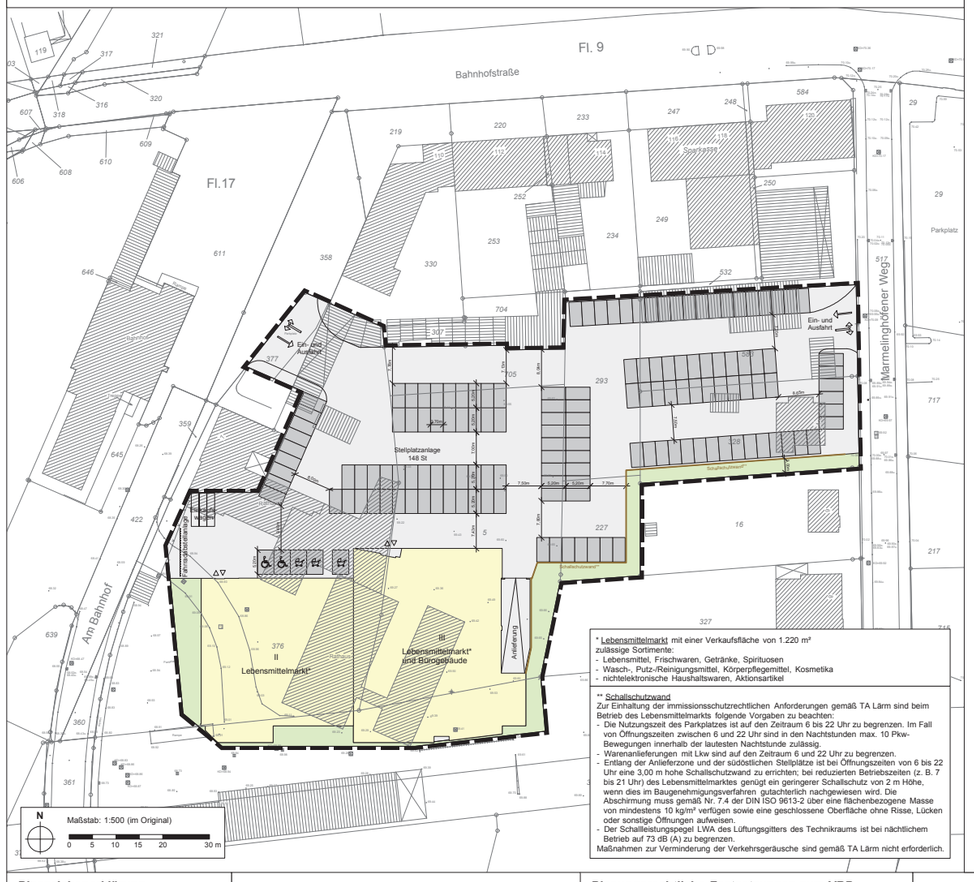
Vorhaben- und Erschließungsplan

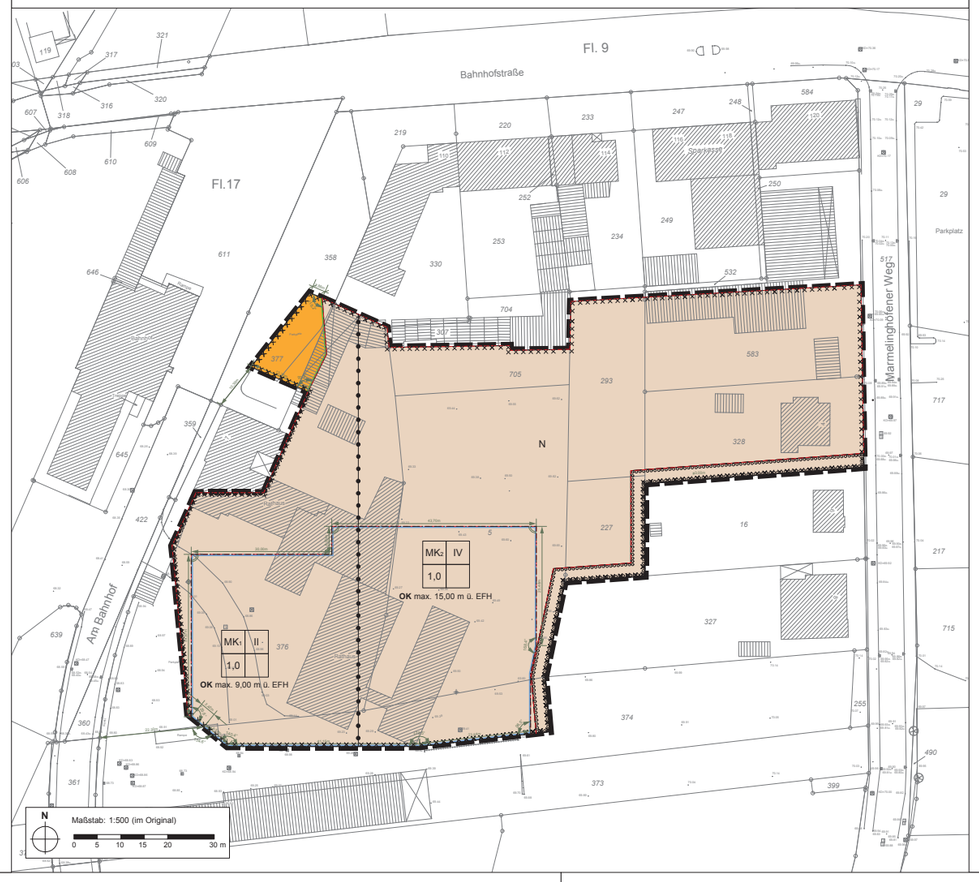


* Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.220 m²
zulässige Sortimente:
- Lebensmittel, Frischwaren, Getränke, Spirituosen
- Wasch-, Putz-/Reinigungsmittel, Körperpflegemittel, Kosmetika
- nichtelektronische Haushaltswaren, Aktionsartikel

** Schallschutzwand
Zur Einhaltung der immissionsschutzrechtlichen Anforderungen gemäß TA Lärm sind beim Betrieb des Lebensmittelmarkts folgende Vorgaben zu beachten:
- Die Nutzungszeit des Parkplatzes ist auf den Zeitraum 6 bis 22 Uhr zu begrenzen. Im Fall von Öffnungszeiten zwischen 6 und 22 Uhr sind in den Nachtstunden max. 10 Pkw-Bewegungen innerhalb der lautesten Nachtstunde zulässig.
- Warenanlieferungen mit Lkw sind auf den Zeitraum 6 und 22 Uhr zu begrenzen.
- Entlang der Anlieferzone und der südöstlichen Stellplätze ist bei Öffnungszeiten von 6 bis 22 Uhr eine 3,00 m hohe Schallschutzwand zu errichten; bei reduzierten Betriebszeiten (z. B. 7 bis 21 Uhr) des Lebensmittelmarktes genügt ein geringerer Schallschutz von 2 m Höhe, wenn dies im Baugenehmigungsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird. Die Abschirmung muss gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10 kg/m² verfügen sowie eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen.
- Der Schallleistungspegel LWA des Lüftungsgitters des Technikraums ist bei nächtlichem Betrieb auf 73 dB (A) zu begrenzen.

Maßnahmen zur Verminderung der Verkehrsgeräusche sind gemäß TA Lärm nicht erforderlich.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan



Verfahrensvermerke

Planunterlage

Die Planunterlage stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein und entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
Stand: September 2014
Bönen, den .....

.....
Öffentlicher bestellter Vermesserungsingenieur

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bönen hat am ..... gemäß § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Am Bahnhof/Marmelinghöfener Weg" aufzustellen. Die Aufstellung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch durchgeführt.
Dieser Beschluss ist am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.
Bönen, den .....

.....
Bürgermeister

Beteiligung der Öffentlichkeit

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch abgesehen. Die Öffentlichkeitsbeteiligung fand gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch nach ortsüblicher Bekanntmachung in Form einer Offenlegung des Planentwurfes in der Zeit vom ..... bis ..... statt.
Bönen, den .....

.....
Bürgermeister

Beteiligung der Behörden

Von der frühzeitigen Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 Baugesetzbuch abgesehen. Die Behördenbeteiligung fand gemäß § 13a Abs. 2 i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 Baugesetzbuch in der Zeit vom ..... bis ..... statt.
Bönen, den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss

Der Rat der Gemeinde Bönen hat am ..... diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch als Satzung beschlossen.
Bönen, den .....

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung

Gemäß § 10 Abs. 3 Baugesetzbuch ist der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan in Kraft getreten.
Bönen, den .....

.....
Bürgermeister

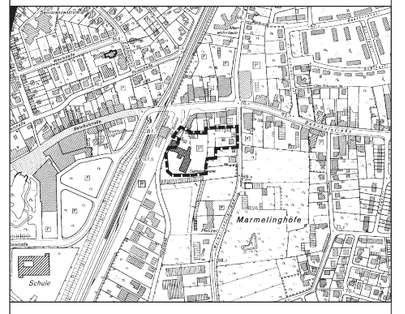
GEMEINDE BÖNEN

Gemeinde Bönen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13

„Am Bahnhof/
Marmelinghöfener Weg"

- Blatt 1 -



Planübersicht M 1:5.000 (im Original)

Planbearbeitung:

Stand: 15.12.2015

BKR Essen
Büro für Kommunal- und Regionalplanung
Propsteistraße 80, 45239 Essen
Tel.: 0201/491573 | Fax.: 0201/494117

Planzeichenerklärung Vorhaben- und Erschließungsplan

- Lebensmittelmarkt mit Bürogebäude
- Erschließungsfläche
- Stellplätze
- Grünfläche
- Schallschutzwand

VERMESSUNGSGRUNDLAGEN

- Flurstücksgrenze
- 376 Flurstücksnummer
- Bestandsgebäude mit Hausnummer

Visualisierung des Vorhabens

Rechtsgrundlagen

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Asylverfahrensbeschleunigungsgesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722), in der z. Z. gültigen Fassung
2. Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548), in der z. Z. gültigen Fassung
3. Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalt (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), in der z. Z. gültigen Fassung
4. Die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294), in der z. Z. gültigen Fassung

Planungsrechtliche Festsetzungen zum VBP (nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 23 BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das Plangebiet wird als Kerngebiet (MK₁, MK₂) gemäß § 7 BauNVO festgesetzt. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe werden auf eine Verkehrsfläche von max. 1.500 m² begrenzt. Die in § 7 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO zulässigen Tankstellen in Kerngebieten werden ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Höhen baulicher Anlagen beziehen sich auf die Bezugshöhe (EFH) von 69,30 m über Normalhöhennull; geringfügige Abweichungen bis 0,50 m sind gemäß § 18 Abs. 2 BauNVO zulässig. Ausnahmsweise kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen mit technischen Gebäudeteilen zugelassen werden.

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
Innerhalb der mit "N" gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen - außerhalb der Baugrenze - sind Stellplätze, innere Erschließungsanlagen, Einkaufswagenstationen, Fahrradabstellanlagen und Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB zulässig. Stellplätze sind zusätzlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4. Pflanzfestsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Die als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" festgesetzte Fläche ist fachgerecht und vollständig zu begrünen. Begrünungsmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetztem Pflanzstreifen sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

5. Zulässige Vorhaben (§ 12 Abs. 3a BauGB)
Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Hinweise

1. Artenschutz
Aus dem Artenschutzgutachten ergeben sich Hinweise auf günstige Zeiträume für Baumfäll- und Abrisszeiträume. Bei einem Abriss im Herbst (September bis November) können Verbotstatbestände im Hinblick auf Fledermäuse vermieden werden, alternativ ist auch der Zeitraum April möglich. Die Fällung von Bäumen und die Entfernung von Gebüschen sollen generell nur im Zeitraum von September bis Februar durchgeführt werden. Eine Fällung des vorhandenen Höhlenbaums ist vor der Durchführung weiterer Maßnahmen zu prüfen.

2. Baumschutzsatzung
Für Bäume, die im Zuge der Baumaßnahmen entfallen und die der Baumschutzsatzung unterliegen, sind Ersatzpflanzungen erforderlich.

3. Boden/Bodendenkmäler
In einem Gutachten zur Baugrunderkundung werden zum Plangebiet keine Hinweise auf Bodendenkmäler genannt. Sollten bei Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden, so ist die Entdeckung der Gemeinde Bönen als Untere Bodendenkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15, 16 DSchG NRW).

Die Böden im Plangebiet sind gering bis sehr gering durchlässig, im Plangebiet liegt daher keine ausreichende Versickerungseignung vor, sodass das Niederschlagswasser in die Kanalisation abgeleitet werden muss.

4. Altlasten
Im Planbereich besteht eine Altlastenverdachtsfläche. Es wurden hierzu Gefährdungsabschätzungen erstellt. Auf die Gutachten und das Flächenaufbereitungs- und Bodenmanagementkonzept wird hingewiesen, die Fläche wird im VBP gekennzeichnet.

5. Kampfmittel
Kampfmittelbefunde sind nicht ausgeschlossen. Die Bauarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst über das Ordnungsamt der Gemeinde Bönen zu benachrichtigen.

6. Durchführungsvertrag
In einem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Gemeinde Bönen verpflichtet sich der Vorhabenträger, das Vorhaben entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans in angemessener Zeit zu realisieren. Der Durchführungsvertrag definiert damit gemäß § 12 Abs. 3a BauGB die zulässigen Vorhaben.

7. Gutachten
Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegen folgende Gutachten zugrunde:

- ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (2015a): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 13 „Am Bahnhof/Marmelinghöfener Weg" in Bönen. Verkehrsgutachten. Bochum.

- ambrosius blanke verkehr.infrastruktur (2015b): Ergänzende Stellungnahme zur Verkehrssituation im Bereich Bahnhofstraße / Am Bahnhof nach Schrankenschließung. Bochum.

- Hamann & Schulte (2015): Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 13 "Am Bahnhof / Marmelinghöfener Weg" - Artenschutzprüfung -. Gelsenkirchen

- Kleegräfe Geottechnik GmbH (2015a): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen - Baugrunderkundung / Gründungsberatung -. Lippstadt.

- Kleegräfe Geottechnik GmbH (2015b): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen - Gefährdungsabschätzung -. Lippstadt.

- Kleegräfe Geottechnik GmbH (2015c): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen - ergänz. Altlastenuntersuchung / ergänz. Gefährdungsabschätzung -. Lippstadt.

- Kleegräfe Geotechnik GmbH (2015d): Neubau eines LIDL-Lebensmittelmarktes sowie eines Bürogebäudes Am Bahnhof 7, 59199 Bönen - Flächenaufbereitungs-, Bodenmanagement- und Sanierungskonzept. Lippstadt

- Wenker & Gesing (2015): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 „Am Bahnhof/Marmelinghöfener Weg" in Bönen. Gronau.

Zeichnerische Festsetzungen Vorhabenbezogener Bebauungsplan

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1 bis 11 BauNVO)

- MK₁ Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16 bis 21 BauNVO)

- 1,00 Grundflächenzahl
- IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- OK max. 9,00 m ü. EFH Höhe baulicher Anlagen: **Oberkante** max. 9,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 und 23 BauNVO)

- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- N Fläche für Nebenanlagen
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)