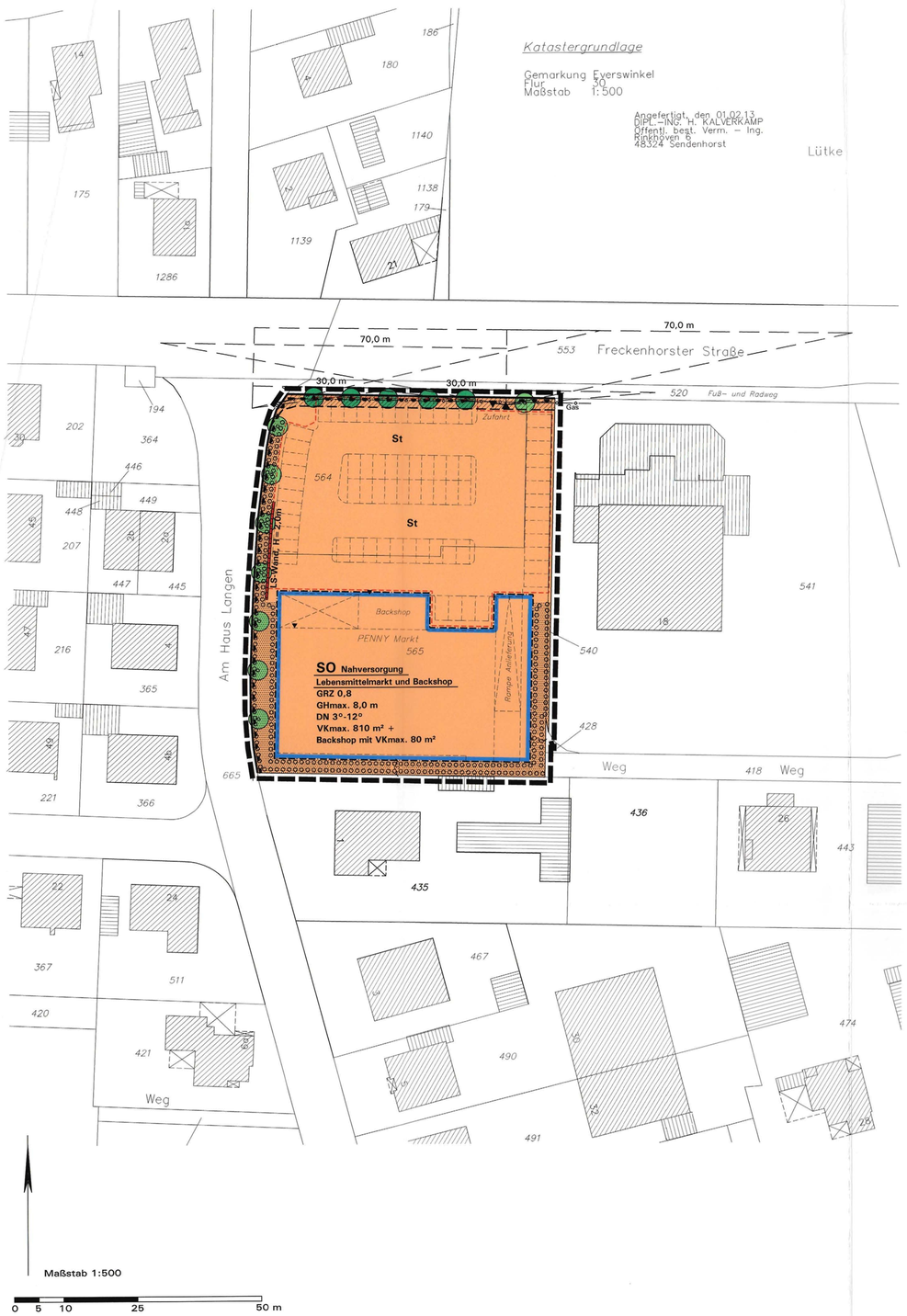
GEMEINDE EVERSWINKEL:
BEBAUUNGSPLAN NR. 11
"Gewerbe- und Industriegelände" - 21. Änderung



Zeichenerklärung und textliche Festsetzungen

A. Rechtsgrundlagen der Planung

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Landesbauordnung (BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.03.2013 (GV. NRW. S. 142);

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

B. Planzeichen und Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

SO Nahvers. Lebensmittelmarkt und Backshop

GRZ 0,8

GHmax. 8,0 m

DN 3°-12°

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

1.1 Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung - Lebensmittelmarkt und Backshop (§ 11 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.1

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

2.1 Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO), Höchstmaß, hier 0,8, siehe textliche Festsetzung D.2.1

2.2 Höhe baulicher Anlagen in Meter über Bezugspunkt (§§ 16, 18 BauNVO), siehe textliche Festsetzung D.2.2:

- Gesamthöhe (= Oberster Abschluss der Wand bzw. der Dachhaut), Höchstmaß, hier 8,0 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Stellung baulicher Anlagen (§ 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

= durch **Baugrenzen** umgrenzter Bereich;

nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Flächen für Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Fläche für Stellplatzanlagen, siehe textliche Festsetzung Nr. D.3.2

5. Verkehrsflächen (§ 9(1) Nr. 11 BauGB)

5.1 Straßenbegrenzungslinie

5.2 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen:

- Ein- und Ausfahrt
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9(1) Nr. 24 BauGB)

6.1 Lärmschutzwand mit einer wirksamen Schirmhöhe von 2,0 m über Gelände, siehe textliche Festsetzung Nr. D.5.1

7. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzung von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung Nr. D.4.1

7.2 Anpflanzung einer Schnitthecke, siehe textliche Festsetzung Nr. D.4.2

7.3 Erhalt von Einzelbäumen, siehe textliche Festsetzung Nr. D.4.3

8. Sonstige Planzeichen und Festsetzungen

8.1 Sichtfelder (§ 9(1) Nr. 10 BauGB) sind von Sichtbehinderungen jeglicher Art in einer Höhe zwischen 0,8 m und 2,5 m über Fahrbahnoberkante ständig freizuhalten.

8.2 Versorgungsleitungen (§ 9(1) Nr. 13 BauGB), unterirdisch (Einmessung: Vermessungsbüro Beumer, Oktober 2012), hier:

Gasleitung (VGM 100 PE) der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH

8.3 Leitungs- und Betretungsrecht zugunsten der RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice GmbH

8.4 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9(7) BauGB)

8.5 Maßangaben in Meter, z.B. 3,0 m

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

9.1 Dachform und Dachneigung der Hauptbaukörper, hier:

Flach geneigtes Dach, Dachneigung (DN) 3° bis 12° Dachneigung

C. Katasteramtliche und sonstige Darstellungen ohne Festsetzungscharakter

443 — Grundstücks- und Wegeparzellen mit Flurstücksnummern

Vorhandene Bebauung mit Hausnummer

Geplante Gebäude und Anlagen (Architekt Dipl.-Ing. Thomas Umlauf, Sendenhorst, Stand: Februar 2013)

D. Bauplanungsrechtliche textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB i.V.m. BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

1.1 Das **Sondergebiet SO großflächiger Einzelhandel, Zweckbestimmung Nahversorgung – Lebensmittelmarkt,** (§ 11 BauNVO) dient der Unterbringung **eines Lebensmittelmarkts und eines Backshops**. Zulässig sind:

- Ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 810 m²,
- Ein Backshop mit einer maximalen Verkaufsfläche (VK) von 80 m².

Das zulässige **Hauptsortiment des Lebensmittelmarkts** umfasst die in Everswinkel **nahversorgungsrelevanten Sortimente** gemäß folgender Liste:

WZ 2008 Nr.	Nahversorgungsrelevante Sortimente
47.2 47.73.0	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren Apotheken (Arzneimittel)
47.75.0	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
aus 47.76.2	Tiernahrung (mit Heim- und Kleintierfutter)

1.1.1 In Everswinkel **zentrenrelevante Sortimente** gemäß folgender Sortimentslisten sind nur als **Rand- und Nebensortimente** im Umfang von höchstens 10 % der festgesetzten maximalen Verkaufsfläche zulässig.

WZ 2008 Nr.	Zentrenrelevante Sortimente
	LEITSORTIMENTE
	Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren
47.61.0	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.79.2	Antiquariate
	Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
47.71.0	Bekleidung (inkl. Pelz-/Kürschnerwaren)
47.72.1	Schuhe
47.72.2	Lederwaren und Reisegepäck
	Unterhaltungs-/Kommunikationselektronik, Computer, Elektrohaushaltskleingeräte
47.41.0	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42.0	Telekommunikationsgeräte
47.43.0	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.54.0	Elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
47.63.0	bespielte Ton- und Bildträger
	Foto, Optik
47.78.1	Augenoptik
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptik)
	Haus-/Heimtextilien, Haushaltswaren, Einrichtungszubehör (ohne Möbel)
47.51.0	Textilien
aus 47.53.0	Vorhänge und Gardinen
47.59.2	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (Hausrat, Haushaltsartikel, Einrichtungsgegenstände)
aus 47.59.9	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
	Uhren, Schmuck
47.77.0	Uhren, Schmuck
	Spielwaren, Sportartikel
aus 47.64.2	Sportartikel
47.65.0	Spielwaren (ohne Videospielkonsolen)

WZ 2008 Nr.	Ortsspezifische zentrenrelevante Sortimente
aus 47.51.0	Matratzen und Bettware (ohne Bettwäsche)
aus 47.54.0	Elektrische Haushaltsgeräte (Einbaugeräte)
aus 47.54.0	Elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte; ohne Einbaugeräte)
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Beleuchtungsartikel (Lampen, Leuchten)
47.74.0	Medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.76.1	Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Grundlage ist das Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Everswinkel - *(BBE Handelsberatung Münster, Mai 2010).*

Definition Verkaufsfläche: *Als Verkaufsfläche (VK) gilt die dem Verkauf dienende Fläche einschließlich der Gänge, Treppen in Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Vorkassen- und Kassenzonen, Schaufenster, der sonstigen dem Kunden zugänglichen Flächen sowie der Thekenbereiche, die durch den Kunden eingesehen, jedoch nicht betreten werden können.*

1.1.2 Die **Öffnungszeiten der Einzelhandelsbetriebe sind auf 7:00 Uhr bis 21:30 Uhr** beschränkt. Ausnahmen (z.B. frühere Öffnungszeit des Backshops) können im Einzelfall bei Nachweis des Immissionsschutzes durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren zugelassen werden. Die sonstigen **Betriebszeiten einschließlich der Zeiträume für Liefertätigkeiten** sind auf die **Tagzeit (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)** beschränkt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB i.V.m. BauNVO)

2.1 Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19 BauNVO): Die festgesetzte Grundflächenzahl GRZ darf durch **Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen** bis zu einer **GRZ-Gesamtsumme von 0,9** überschritten werden (§ 17(2) BauNVO).

2.2 Berechnung des Bezugspunkts der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen: Mittelwert der zwei höchsten Punkte der Oberkante Fahrbahnrand/Gehweg in Höhe der zwei Grundstücksecpunkte mit der Straßenbegrenzungslinie der Straße, die zur Erschließung bestimmt ist. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die längere Grundstücksseite, bei Ausrundungen im Straßenzug ist der mittlere Punkt festzulegen.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen, Stellplatzanlagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 2, 4, 22 BauGB i.V.m. §§ 12, 14, 23 BauNVO)

3.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen mit Bindungen für Hecken und Laubbäume gemäß § 9(1) Nr. 25 BauGB: Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und sonstige bauliche Anlagen sind gemäß §§ 12(6), 14(1) i.V.m. § 23(5) BauNVO in den durch Punktraster gekennzeichneten Gehölzstreifen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einfriedungen im Rahmen der Gestaltungsvorschriften gemäß § 86 BauO sowie Zu- und Abgänge für Fußgänger und Radfahrer.

3.2 Stellplätze sind nur in den festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für deren Erhalt (§ 9(1) Nr. 25 BauGB)

4.1 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt von **standortgerechten, heimischen Laubbäumen**: Einzelbäume der mittleren Größe (1. oder 2. Ordnung) mit einem Stammumfang von 18-20 cm in 1,0 m Höhe. Artenvorschläge: schmalblättrige Esche, Säulenbuche. Von den Standorten kann aus gestalterischen Gründen als Ausnahme um bis zu 3,0 m abgewichen werden. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

4.2 Anpflanzung, fachgerechte Pflege und Erhalt standortgerechter, heimischer Gehölze als **mindestens einreihige Schnitthecke** mit einem Pflanzabstand von im Mittel 1,5 m zwischen den Gehölzen. Artenvorschläge: Hainbuche, Liguster, Rotbuche, Weißdom. Natürliche Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

4.3 Erhalt von Einzelbäumen (schmalblättrige Eschen) (gemäß Luftbild, nicht eingemessen): Die festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten (vgl. DIN-Norm 18920, Ausgabe 08/2002). Abgängiger Bestand ist entsprechend durch standortgerechte, heimische Laubbäume zu ersetzen. Stammumfang bei Ersatzpflanzungen der festgesetzten Einzelbäume: mind. 18-

E. Örtliche Bauvorschriften (§ 9(4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Gestaltung baulicher Anlagen und von Werbeanlagen(§ 86(1) Nr. 1 BauO)

1.1 Fassadengestaltung:

Die Außenwände sind zu mindestens 2/3 je Fassadenseite als Sicht- oder Verblendmauerwerk auszuführen. Untergeordnet sind andere Materialien, wie z.B. Putz, Metall, Holz, zulässig.

1.2 Werbeanlagen:

a) Je Baugrundstück ist nur eine **frei stehende Werbeanlage** mit einer maximalen Höhe von 3,5 m über Ausbauhöhe der Stellplatzanlage zulässig.

b) Werbeanlagen oberhalb des Dachs bzw. der Attika (oberster Abschluss der Wand bzw. der Dachhaut) sind unzulässig.

c) Generell gilt: Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder grellem Licht sind unzulässig.

1.3 Material und Farbgestaltung der Lärmschutzwand:

Als Material für die Gestaltung der festgesetzten **Lärmschutzwand** ist Naturstein (z.B. Gabionen), Putz, rotes bis rotbuntes Sicht- oder Verblendmauerwerk sowie untergeordnet Glas zulässig.

Untergeordnete Bauteile wie Rankgerüste sind nur in Holz und Metall zulässig.

2. Ausdrückliche Hinweise zu den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 BauO NRW

Abweichungen von örtlichen Bauvorschriften richten sich nach § 73 BauO NRW. Zuwiderhandlungen gegen örtliche Bauvorschriften sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne der Bußgeldvorschriften des § 84 BauO und können entsprechend geahndet werden. Bei Zweifelsfällen in Gestaltungsfragen wird eine frühzeitige Abstimmung mit der Gemeinde empfohlen.

F. Hinweise

1. Altlasten und Kampfmittel:

Im Plangebiet sind keine Altlasten bekannt. Das Plangebiet liegt am Rande einer Kampfmittelverdachtsfläche. Die Durchführung aller Bauvorhaben sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht ausgeschlossen werden kann. Bei Erdarbeiten ist auf Auffälligkeiten (Gerüche, Verfärbungen, Abfallstoffe etc.) im Bodenkörper zu achten. Falls derartige Auffälligkeiten angetroffen werden, ist das Amt für Umweltschutz des Kreises Warendorf umgehend zu benachrichtigen. Bei Verdacht auf Kampfmittelvorkommen sind sämtliche Arbeiten sofort einzustellen, der Staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Arnsberg sowie das Ordnungsamt der Gemeinde Everswinkel sind zu verständigen.

2. Bodendenkmale:

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Metallfunde, Tonscherben, aber auch Bodenverfärbungen etc.). Werden Bodenfunde entdeckt, ist dieses sofort der Unteren Denkmalbehörde der Gemeinde oder dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster, Tel. 0251/591-8801 unverzüglich anzuzeigen (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz).

3. Artenschutz

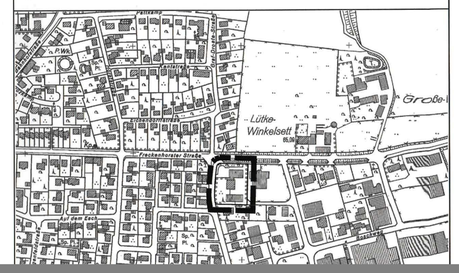
Im Zuge des Planverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialanalyse durchgeführt. Daraus ergeben sich folgende Anforderungen:

- Der Baum- und Strauchbestand darf nur außerhalb der Brutzeit, d.h. Anfang Oktober bis Ende Februar, gerodet werden. Gleiches gilt für die Entfernung des Gartenhauses.
- Sollte der Gebäudeabriss innerhalb der Brutzeit (Anfang März bis Ende September) erfolgen, ist eine Kontrolle der Gebäude hinsichtlich ein- bzw. ausfliegender Tiere erforderlich.

Grundlage: Potenzialanalyse Artenschutz zur 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände", Everswinkel, Faunistische Gutachten Dipl.-Geogr. Michael Schwartze, Warendorf, Februar 2013.

Die 21. Änderung des Bebauungsplans Nr. 11 „Gewerbe- und Industriegelände" ersetzt für diesen Bereich die bisher geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 11 und seiner rechtskräftigen Änderungen insgesamt. Diese Verdrängungsfunktion soll jedoch keine Aufhebung bewirken, d.h. sofern die 21. Änderung des Bebauungsplans unwirksam werden sollte, tritt das frühere Recht nicht außer Kraft, sondern „lebt wieder auf".

GEMEINDE EVERSWINKEL:

BEBAUUNGSPLAN NR. 11

„GEWERBE- UND INDUSTRIEGELÄNDE" - 21. ÄNDERUNG