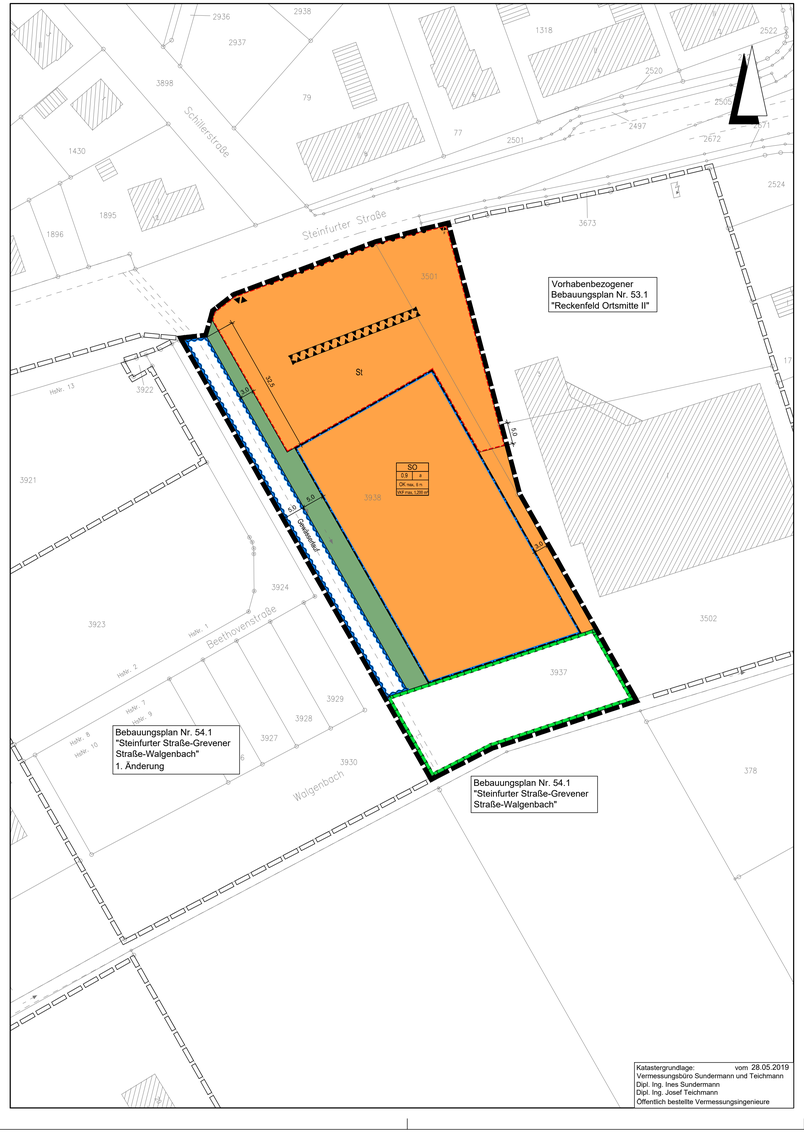
STADT GREVEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 54.12

"ALDI Reckenfeld"



Planzeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990 vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) in der aktuell gültigen Fassung und der Baunutzungsverordnung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) in der aktuell gültigen Fassung.

I. Bestandsangaben

- Gemarkungsgrenze
- Flurgrenze
- Flurstücks- bzw. Eigentumsgrenze mit Grenzmal
- 3938 Flurstücksnummer
- 20 Wohngebäude mit Hausnummern
- Wirtschaftsgebäude, Garagen

Im übrigen wird auf die Planzeichenvorschrift DIN 18702 für großmaßstäbige Karten und Pläne verwiesen.

II. Festsetzungen des Bebauungsplanes

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

- SO sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "großflächiger Einzelhandel"

2. Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i. V. m. §§ 16 bis 21a BauNVO)

- 0,9 Grundflächenzahl
- OK max. 6 m Oberkante baulicher Anlagen als Höchstmaß in Meter über Geländeoberkante
- VKF max. 1.200 m² maximal zulässige Verkaufsfläche in m²

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i. V. m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

- a abweichende Bauweise
- Baugrenze

6. Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Ein- und Ausfahrt
- F Ein- und Ausgang Fußweg

9. Grünflächen
(gem. § 9 Abs.1 Nr. 15 u. Abs. 6 BauGB)

- private Grünflächen: Unterhaltungsstreifen

10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, hier: Gewässerlauf

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

15. Sonstige Planzeichen

- St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB), hier: Lärmschutzwand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

Hinweis (Darstellung ohne Normcharakter)

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der angrenzenden Bebauungspläne

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

a) Zulässig sind:
- ein Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200 qm Verkaufsfläche,
- Geschäfts- und Büroräume,
- Nebenanlagen, die der Versorgung des Plangebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme, fernmeldetechnischer Anlagen und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen,
- Stellplätze und sonstige, der Hauptnutzung Einzelhandel unmittelbar zugehörige, Nebenanlagen (Einkaufswagenboxen, etc.).

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
Die festgesetzte maximale Oberkante (OK) baulicher Anlagen darf nicht überschritten werden. Die Oberkante wird definiert als Firstoberkante bzw. höchster Punkt der Dachhaut. Der untere Bezugspunkt für die Oberkante baulicher Anlagen ist die Höhenlage der Geländeoberkante gemäß TF Nr. 2.2.

Die maximale Oberkante baulicher Anlagen darf um maximal 0,50 m unterschritten werden.

Die festgesetzte maximale Oberkante baulicher Anlagen darf ausnahmsweise durch technische Anlagen (wie Antennen, Photovoltaikanlagen) um bis zu 1 m überschritten werden.

2.2 Höhenlage Geländeoberkante
Die Geländeoberkante darf mind. 46,0 m über Normalhöhennull (ü. NHN) und max. 46,5 m ü. NHN liegen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 (4) BauNVO ist innerhalb des sonstigen Sondergebietes eine abweichende Bauweise mit Gebäuden, die eine Länge von über 50 m haben, zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO.

4. FLÄCHE FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Auf der festgesetzten Fläche sind gemäß Planfeststellung nach § 31 (2) WHG Renaturierungsmaßnahmen im Zuge des Gewässerausbaus des Walgenbaches umzusetzen.

5. FLÄCHE FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONS-SCHUTZGESETZES (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind Lärmschutzanlagen mit einer Höhe von mind. 3,40 m und max. 3,60 m und einer Länge von jeweils 14,00 m zu errichten. Der untere Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzanlagen ist die Höhenlage der Geländeoberkante gemäß TF Nr. 2.2.
Das Schalldämm-Maß der Lärmschutzanlagen muss min. 25 dB betragen (z. B. Flächengewicht 40 kg / m²; spaltfreie Ausführung). Zwischen den Lärmschutzanlagen ist ein Durchgang von 1,50 m zulässig.

6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Bei der Neuanlage von Stellplätzen ist je angefangene 6 Stellplätze ein standortgerechter heimischer Laubbaum (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang 18/20 cm mit Drahtballen) auf dem Grundstück zu pflanzen. Die Gehölze sind zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7. ZUORDNUNG DER EXTERNEN MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH / KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Die Kompensation des bestehenden ökologischen Defizits von 3.772 Wertpunkten hat durch die Ablösung von Wertpunkten bei der Naturschutzstiftung des Kreises Steinfurt zu erfolgen. Das Flurstück 127 der Flur 48 in der Gemarkung Burgsteinfurt ist zu Extensiv-Grünland mit einer Wallhecke und Einzelbäumen im Randbereich umzuwandeln. Es ist zertifiziertes Regio-Saatgut zu verwenden.

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 Abs. 3 BauGB)

Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Vorhaben- und Erschließungsplan des Vorhabenträgers, BGB Grundstücksgesellschaft Herten, Hohewardstraße 345-349, 45699 Herten/Westf.

Im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sind auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes ausschließlich die baulichen und sonstigen Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

HINWEISE

1. WASSERRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Im Westen und Süden des Plangebietes sind die wasserrechtlichen Festsetzungen zum „Wasserlauf Nr. 2700" und „Wasserlauf 2000 - Walgenbach" gemäß Gewässerkarte des Unterhaltungsverbandes Greven I zu beachten.

2. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

2.1 Gehölzarbeiten und Baufeldfreimachung
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG dürfen Gehölzarbeiten und die Baufeldfreimachung nur außerhalb der Fortpflanzungszeit geschützter Vogelarten, also im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar, erfolgen.

2.2 Außenbeleuchtung
Innerhalb des Geltungsbereiches sind für die Außenbeleuchtung nur insekten- und fledermausfreundlichen Leuchtmitteln mit einer Hauptintensität des Spektralbereiches über 500 nm bzw. maximalem UV-Licht-Anteil von 0,02 % zulässig. Die Beleuchtung ist möglichst sparsam zu wählen und Dunkelräume, insbesondere die Biotop-Verbundfläche im Süden des Plangebiets, sind zu erhalten. Dazu sind die Lampen möglichst niedrig aufzustellen. Es sind geschlossene Lampenkörper mit Abblendungen nach oben und zur Seite zu verwenden, so dass das Licht nur direkt nach unten strahlt. Die Beleuchtungsdauer ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

3. EINSICHTNAHME DIN NORMEN

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld" genannten DIN-Vorschriften sowie das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Greven (Junker + Kruse 2018) und die Planfeststellung zum Gewässerausbau „Walgenbach" können bei der Stadt Greven eingesehen werden.

4. INKRAFTTRETEN

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54.12 „ALDI Reckenfeld" treten die Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften des Ursprungsplanes (B-Plan Nr. 54.1 „Steinfurter Straße-Grevener Straße-Walgenbach") für diesen Teilbereich außer Kraft.

GESETZLICHE GRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zurzeit gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zurzeit gültigen Fassung

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), in der zurzeit gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der zurzeit gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994, (GV. NW. 1994 S.666), in der zurzeit gültigen Fassung

KATASTERNACHWEIS

Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes stimmt mit dem Katasternachweis, Stand: __.__.____, überein.

Es wird bescheinigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Rheine, __.__.____

.....
(Siegel)

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure
Neuenkirchener Straße 34, 48431 Rheine

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 06.12.2018 gem. § 2 Abs. 1 des BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Beschluss ist am 20.12.2018 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 26/2018 bekannt gemacht worden.

.....
Vorsitzender
(Diesfeld)

.....
Schriftführerin
(Makowka)

Auslegungsbeschluss

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Greven hat am 06.12.2018 nach § 3 Abs. 2 des BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.

.....
Vorsitzender
(Diesfeld)

.....
Schriftführerin
(Makowka)

Öffentliche Auslegung

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 des BauGB für die Dauer eines Monats und mindestens für die Dauer von 30 Tagen in der Zeit vom 20.05.2020 bis einschließlich 24.06.2020 zu jedermanns Einsicht in den Räumen des Fachbereichs Stadtentwicklung öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden am 12.05.2020 im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. 13/2020 mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, ortsüblich bekannt gemacht.

.....
Der Bürgermeister
(i. A. Spork)

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Greven hat am 09.09.2020 gemäß § 10 Abs. 1 des BauGB diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hing während der Ratssitzung zu jedermanns Einsicht aus.

Greven, __.__.____

.....
Der Bürgermeister
(Vennemeyer)

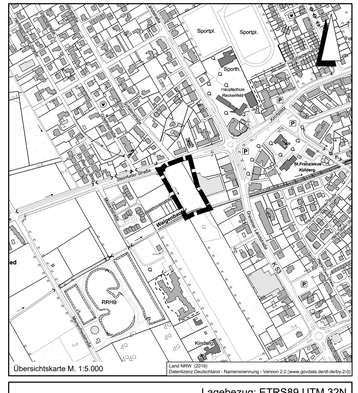
.....
Schriftführerin
(Plagemann)

Inkrafttreten

Gemäß § 10 Abs. 3 des BauGB ist der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als Satzung am __.__.____ im Amtsblatt der Stadt Greven Nr. ____ ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung wurde ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3, Sätze 1 und 2 und Abs. 4, des § 215 Abs. 1 des BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7 Abs. 6 GO NRW hingewiesen. Der Bebauungsplan hat am __.__.____ Rechtskraft erlangt.

Greven, __.__.____

.....
Der Bürgermeister
(Vennemeyer)



Lagebezug: ETRS89 UTM 32N

Entwurfsbearbeitung:		Datum	Zeichen
IPW INGENIEURPLANUNG GmbH & Co.KG, Marie-Curie-Str.4a • 49134 Wallenhorst, Tel.05407/8804-0 • Fax05407/8804-88	bearbeitet	2020-07	Da
	gezeichnet	2020-07	Ber
	geprüft		
	freigegeben		

Wallenhorst, 2020-07-03

Plan-Nummer: H:\GREVEN\218380\PLAENE\BP\bp_bplan-54-12_08.dwg(B-Plan)

STADT GREVEN
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 54.12
"ALDI Reckenfeld"

Satzungsvorlage | Maßstab 1 : 500