



# Stadt Hörstel

OT Bevergern  
Kreis Steinfurt

## Bebauungsplan Nr. 125 „Verbrauchermarkt Droste-Twickel-Straße“

beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB

- öffentliche Auslegung -

### Textliche Festsetzungen



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

- Wasserwirtschaft · Infrastruktur
- Straßenbau · Verkehr
- Landschaftsplanung
- Stadtplanung
- Ingenieurvermessung
- Geoinformationssysteme

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 125 „Verbrauchermarkt Droste-Twickel-Straße“ treten die ursprünglichen Bebauungspläne und deren Festsetzungen für den Bereich der überlagerten Flächen außer Kraft.

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

### Planungsrechtliche Festsetzungen:

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

##### **Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

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

Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO dient der Ansiedlung von großflächigem Lebensmittelhandel. Zulässig ist:

Ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.165 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die Hauptsortimente müssen mindestens 80 % der Gesamtverkaufsfläche nutzen. Nicht nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf einer Verkaufsfläche von maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig. Die davon für das Angebot zentrenrelevanter, aber nicht nahversorgungsrelevanter Sortimente genutzte Fläche ist auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig (lt. Hörsteler Sortimentsliste, Einzelhandelskonzept, Stand: Ratsbeschluss 18.12.2008).

#### 2. Bezugspunkte/Höhe baulicher Anlagen

##### **a) Bezugspunkte**

Unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der in der Planzeichnung festgesetzte nächstgelegene Höhenbezugspunkt, gemessen in der Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes.

Liegt ein Grundstück zwischen zwei definierten Höhenbezugspunkten, muss zwischen den nächstgelegenen Höhenbezugspunkten bis zur Mitte der geplanten, straßenseitigen Fassade des Hauptgebäudes interpoliert werden.

Die Höhenbezugspunkte werden im Bebauungsplan wegen der besseren Lesbarkeit in der öffentlichen Verkehrsfläche beziehungsweise Straßenverkehrsfläche dargestellt. Die Straßendendausbauhöhen können von diesen Höhenbezugspunkten abweichen.

Oberer Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist die Firsthöhe (FH). Bei Gebäuden mit Flachdach gilt als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika. Wird keine Attika gebaut, ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Flachdaches an der Schnittstelle der Außenwand mit der Dachhaut.

##### **b) Firsthöhe**

Die Firsthöhe (FH) der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zum oberen Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe baulicher Anlagen. Die Firsthöhe darf **8,0 m** nicht überschreiten.

### c) Traufhöhe

Die Traufhöhe der Gebäude wird gemessen vom unteren Bezugspunkt bis zur Oberkante der Traufe (Traufpunkt). Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet. Die Traufhöhe darf **6,5 m** nicht überschreiten. Die Festsetzungen zur Traufhöhe gelten nicht für Dachaufbauten, Zwerchhäuser sowie Nebenanlagen.

## 3. Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: Es erfolgt die Anpflanzung einer Heckenstruktur unter Beachtung ggf. freizuhaltender Sichtdreiecke. Zu gestalterischen Zwecken darf innerhalb des Pflanzgebotes bzw. der öffentlichen Grünfläche von der Geometrie der flächenhaften Vorgabe des Bebauungsplanes abgewichen werden.

Stellplatzbegrünung: Die Stellplatzanlage ist mindestens mit einem hochstämmigen Laubbaum je angefangene sechs Stellplätze zu begrünen. Auf maximal acht zusammenhängende Stellplätze ist mindestens ein Baum zu pflanzen. Die Baumartenauswahl umfasst standortgerechte, mindestens mittelkronige Laubbaumarten. Ausgeschlossen sind säulenförmige oder besonders schmal wachsende Sorten mit Wuchsbreiten unter 6 m. Mindest-Pflanzqualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, StU 18-20.

Die Bäume sind nach den anerkannten Regeln der Technik zu pflanzen. Hierbei ist ein ausreichend dimensionierter Wurzelraum von mindestens 12 m<sup>3</sup> zu gewährleisten. Die Baumscheiben sind mit einer offenen Vegetationsfläche von jeweils mindestens 6 m<sup>2</sup> herzustellen und mit autochthonem Saatgut für mehrjährige Blühflächen oder mit standortgerechten Blühstauden zu begrünen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahrunge zu schützen.

## 4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, hier: Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Nachbarschaft bzw. zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche sind folgende Schallschutzmaßnahmen umzusetzen:

Die Fahrgassen des Parkplatzes sind wie im Bestand zu belassen bzw. auszuführen (ebenes Pflaster) oder zu asphaltieren (Zuschlag für die Parkplatzart gemäß der Parklärmstudie des Bayer. Landesamtes für Umwelt von  $K_{PA} = 3dB(A)$ ). Alternativ sind lärmarme Einkaufswagen mit entsprechenden Gummirollen einzusetzen.

Warenanlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich im Tageszeitraum außerhalb der Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit zwischen 7.00 Uhr und 20.00 Uhr stattfinden. Im Nachtzeitraum sind keine Warenanlieferungen zulässig.

Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass nächtliche Pkw-Bewegungen von Kunden und Mitarbeitern sicher ausgeschlossen werden. Darüber hinaus ist die Parkplatznutzungszeit durch Kunden des Verbrauchermarktes auf einen zusammenhängenden Zeitraum von 15 Stunden innerhalb des Tageszeitraums zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu beschränken.

Einrichtung einer Einbahnstraßenregelung auf dem Kunden- und Mitarbeiterparkplatz (siehe blaue Pfeile im Digitalisierungsplan gemäß Kapitel 10.1 des Lärmgutachtens).

## HINWEISE / EMPFEHLUNGEN

1. Es gilt das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2, Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808) geändert worden ist.
2. 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. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.
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 Stadt 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.

Bearbeitung und Verfahrensbetreuung:

Osnabrück, den 22.01.2020  
Lh/Mi/Su-320.013

.....  
(Der Bearbeiter)

