Gemeinde Langenberg

7. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 206
"Flur Neun"

Gemarkung: Langenberg

Flur: 31

Flurstück: 776 und 777

Gebietsabgrenzung:

im Norden: durch die südliche Grenze des Flurstückes 1050 (Hans-Böckler-Straße);

im Osten: durch die westliche Grenze des Flurstückes 741 (Bentelerstraße);

im Süden: durch die nördliche Grenze des Flurstückes 276;

im Westen: durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 812, 805, 771, 772, 773, 774 und 775.

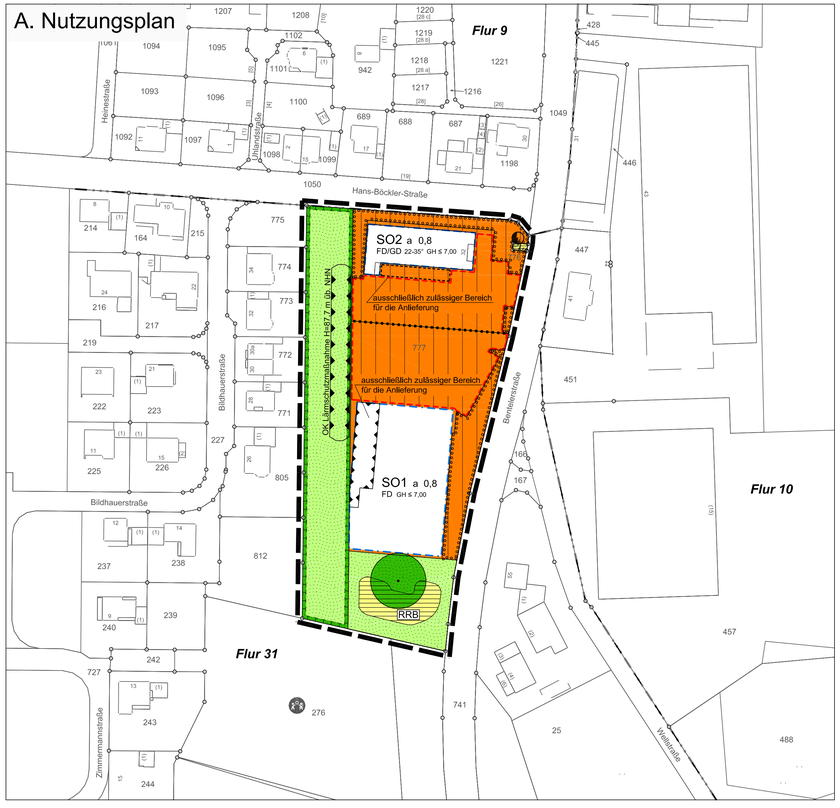
Bestandteile der Bebauungsplanänderung:

A. Nutzungsplan
B. Rechtsgrundlagen
C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen
Sonstige Darstellungen und Hinweise
D. zum Planinhalt

Beigefügt ist der Bebauungsplanänderung:

- die Begründung
- Schalltechnische Untersuchung (TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co.KG, Bielefeld, Oktober 2014).

A. Nutzungsplan



Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der zur Zeit gültigen Fassung. Stand der Planunterlage im beplanten Bereich:
(bzgl. Bebauung)
(bzgl. Flurstücksnachweis)

Verl, den

Dipl. Ing. Matthias Rötter
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Die Festlegung der städtebaulichen Planung i. V. m. dem digitalen Planungsdaten-Bestand (hier: DXF-Datei als Bestandteil dieses Bebauungsplanes) ist geometrisch eindeutig.

Diese Bebauungsplanänderung ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Rates der Gemeinde Langenberg vom 15.05.2014 aufgestellt worden. Der Beschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Langenberg, den

Bürgermeisterin

Dieser Plan hat als Entwurf einschließlich Text und Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

Langenberg, den

Bürgermeisterin

Dieser Plan ist gem. § 10 BauGB und § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666) vom Rat der Gemeinde Langenberg am als Satzung beschlossen worden.
Langenberg, den

Bürgermeisterin

Dieser Plan mit Begründung wird gem. § 10 (3) BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Ort und Zeit der Bereithaltung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit der erfolgten Bekanntmachung tritt die Bebauungsplanänderung in Kraft.

Langenberg, den

Bürgermeisterin

Die Übereinstimmung mit dem Offenlegungsexemplar vom wird bescheinigt.

Langenberg, den

Bürgermeisterin

Größe des Plangebietes: 1,44 ha

B. Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBl. I S. 954);

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 Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548);

Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung-PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154);

Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294);

Die Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV NRW S. 878);

Das Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz -LWG-) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05.03.2013 (GV NRW S. 133).

Anmerkung:
Zuwiderhandlungen gegen die gem. § 86 BauO NRW in dem Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen (Örtliche Bauvorschriften) sind Ordnungswidrigkeiten im Sinne des § 84 (1) Ziffer 20 BauO NRW und können gem. § 84 (3) BauO NRW als solche geahndet werden.

C. Textliche Festsetzungen mit Zeichenerklärungen und Anmerkungen

C.1 Grenzen gem. § 9 (7) BauGB und Abgrenzungen gem. §§ 1 (4) und 16 (5) BauNVO

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung gem. § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

C.2 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO

Beispiel für Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise

SO2 a 0,8 | Baugebiet | Bauweise | Grundflächenzahl
FD/GD 22-35° GH ≤ 7,00 | Dachform | Dachneigung | Gebäudehöhe

SO Sonstiges Sondergebiet **SO** (**SO1** und **SO2**) gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO

Mit der Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter / Markt für nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente (9.174 m² Fläche-Sondergebiet)

Zulässige maximale Verkaufsflächen:
im **SO1**
Lebensmittel-Discounter einschließlich Windfang und Backshop: 1.200 m² (0,13*)

Darin zulässig als Kernsortiment (nahversorgungsrelvantes Sortiment):
- Backwaren / Konditoreiwaren
- Drogeriewaren / Körperpflegeartikel
- Fleisch- und Metzgereiwaren
- Getränke inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
- Frei verkäufliche pharmazeutische Artikel
- Schnittblumen
- Zeitungen / Zeitschriften
- Tiernahrung (Heim- und Kleintierfutter).

Der Verkauf von Waren als Aktionsware bzw. als Randsortiment (Sortiment, das als zentrenrelevantes Sortiment nicht dem Kernsortiment zuzuordnen ist) ist auf einer Fläche von maximal 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

Als zentrenrelevante Sortimente gelten:
- Bekleidung
- Bild- und Tonträger
- Bücher
- Computer und Zubehör
- Elektrogroßgeräte
- Elektrokleingeräte
- Fotoartikel
- Gardinen / Dekostoffe
- Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
- Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterwaren / Wolle
- Haushaltswaren (Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und –schüsseln)
- Heimtextilien
- Hörgeräte
- Kosmetikartikel / Parfümerlewaren
- Künstlerartikel / Bastelzubehör (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Öl- und Wasserfarben, Bastelmaterial, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffelelen etc.), Sammlerbriefmarken und –münzen)
- Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
- Musikinstrumente und Zubehör
- Optik / Augenoptik
- Papier / Büroartikel / Schreibwaren
- Sanitätsartikel
- Schuhe
- Spielwaren
- Sportartikel / -kleingeräte
- Sportbekleidung / Sportschuhe
- Telekommunikation und Zubehör
- Uhren / Schmuck
- Unterhaltungselektronik und Zubehör

Die Einschränkung gilt nicht für nicht-zentrenrelevante Sortimente.

im **SO2**
Markt für nicht-zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
650 m² (0,07*)

Darin ausschließlich zulässig nicht-zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment):
- Angler-, Jagdartikel und Waffen
- Bauelemente / Baustoffe
- Bettwaren / Matratzen
- Blumentöpfe und -vasen
- Bodenbeläge
- Campingartikel
- Eisenwaren und Beschläge
- Elektroinstallationsmaterial
- Erotikartikel
- Fahrräder und technisches Zubehör
- Farben / Lacke
- Fliesen
- Gartenartikel und -geräte
- Heizungs- und Klimageräte
- Installationsmaterial
- Kamine / Kachelöfen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
- Kfz- und Motoradhandel*
- Kinderwagen
- Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
- Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
- lebende Tiere
- Maschinen / Werkzeuge
- Möbel12
- Pflanzen / Samen
- Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)
- Rollläden / Markisen
- Sanitärartikel
- sonstige baumarktspezifische Artikel
- Sportgroßgeräte
- Tapeten
- Teppiche (Einzelware)
- Topf- und Zimmerpflanzen
- Wohndekorationsartikel
- Zoologische Artikel

Zulässig sind der Versorgung dienende nicht störende Handwerksbetriebe (wie Friseur, Bäcker, Fleischer, Schneider, Schuster, Lotto / Toto, Pro Betrieb ist eine Nutzfläche von maximal 100 m² zulässig.

Hinweis:
Einordnung der Sortimente erfolgt nach der „Langenberger Liste" (Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Langenberg (Junker + Kruse Stadtforschung Planung, Dortmund, September 2013))

* = Die Verkaufsflächenzahl – VK gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt nur diejenige Fläche, welche im Sondergebiet liegt.

C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung.

Grundflächenzahl

0,8 maximale Grundflächenzahl (GRZ)

Höhe der baulichen Anlagen

GH ≤ 7,00 Die maximale Gebäudehöhe der baulichen Anlage beträgt 7,00 m.

Oberer Bezugspunkt:
Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird am fertiggestellten Gebäude am Dachabschluss / Attika bzw. am Schnittpunkt der Außenflächen der Dachhaut gemessen.

Als unterer Bezugspunkt nach § 18 BauNVO wird die NHN-Höhe 84,50 m bestimmt.

Anmerkung:
Installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und Schächte, die über das maximale Maß hinausgehen, sind ausnahmsweise bis zu einer Höhe von 1,00 m über maximaler Gebäudehöhe zulässig.

C.4 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksflächen, soweit die festgesetzte maximale Grundflächenzahl nicht entgegensteht.

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

C.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und Stellplätze auch auf den besonders festgesetzten "Flächen für Stellplätze sowie ihre Zu- und Umfahrten" zulässig.

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten

C.6 Versorgungsflächen, die Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie für Ablagerungen gem. § 9 (1) Ziffer 12, 14 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität -Trafo-

RRB Zweckbestimmung: Regenrückhaltung

C.7 Grünflächen gem. § 9 (1) Ziffer 15 BauGB

private Grünfläche

C.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20 BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

In den "Flächen für Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten" ist für je acht Stellplätze ein heimischer Laubbaum anzupflanzen. Die Bäume innerhalb der Anpflanzungsfläche werden angerechnet.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25 b BauGB

zu erhaltener Baum

C.9 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden Vorkehrungen gem. § 9 (1) Ziffer 24 BauGB

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist eine Schallschutzeinrichtung als Wand oder Wall zu errichten. (Es gilt der Eintrag in der Planzeichnung in Metern ab Oberkante der Fläche für Stellplätze 84,5 m NHN für den Abschluss der Schallschutzeinrichtung 87,7 m NHN). Es ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden. Das Schalldämm-Maß der verwendeten Wände muss im montierten Zustand mindestens RW = 25 dB betragen.

In den abgestrahlten Geräuschen aller haustechnischen Emittenten dürfen deutlich hervortretende Einzeltöne (Pfeifen, Summen, Brummen, etc.) nicht enthalten sein.

Alle körperschallerzeugenden Aggregate sind entsprechend dem Stand der Technik elastisch aufzustellen und körperschallführende Anlagenteile (z.B. Rohrleitungen, Kanäle etc.) entsprechend anzuschließen, um eine Körperschalleinleitung in die Fassaden / den Boden der Anlagengebäude zu vermeiden.

Die Fahrwege sind zu asphaltieren.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Die Anlieferzone innerhalb des SO1 - Lebensmitteldiscounter ist innerhalb der gekennzeichneten Fläche vollständig einzuhausen. Es ist auf dichte Anschlüsse an Boden und Wänden zu achten, um Schalldurchstrahlungen durch Undichtigkeiten zu vermeiden.

C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)

Dachform / Dachneigung:
FD Flachdach
FD/GD Flachdach / Geneigtes Dach
22-35° Dachneigung 22-35°

D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

z.B. 3,0 Maßzahl (in m)

vorhandene Bebauung

vorhandene Flurstücksgrenze

26 Flurstücksnummer

Flurgrenze

vorhandene Anlieferung

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Bielefeld, Am Stadtholz 24a, 33609 Bielefeld, Tel. 0251/5918961 anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz).

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend zu verständigen.

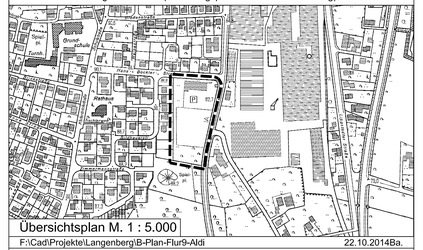
Es wird empfohlen, gem. der Satzung über die Abfallentsorgung des Kreises Gütersloh Bodenaushub soweit wie möglich im Plangebiet zu verwerten.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

Gemeinde Langenberg

7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 206 "Flur Neun"

Verfahrensstand:
Beteiligung der Öffentlichkeit (Öffentliche Auslegung) gemäß § 3 (2) BauGB, Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung)



Übersichtsplan M. 1 : 5.000

F:\Cad\Projekte\Langenberg\B-Plan-Flur9-Aldi 22.10.2014Ba.

0 20 40 60 80m

Maßstab im Original 1 : 1000 22.10.2014 Norden

Drees Huesmann Planer

Vennhofallee 97
D-33689 Bielefeld
fon 05205.3230/6502
fax 05205.22679
info@dhp-sennestadt.de
www.dhp-sennestadt.de