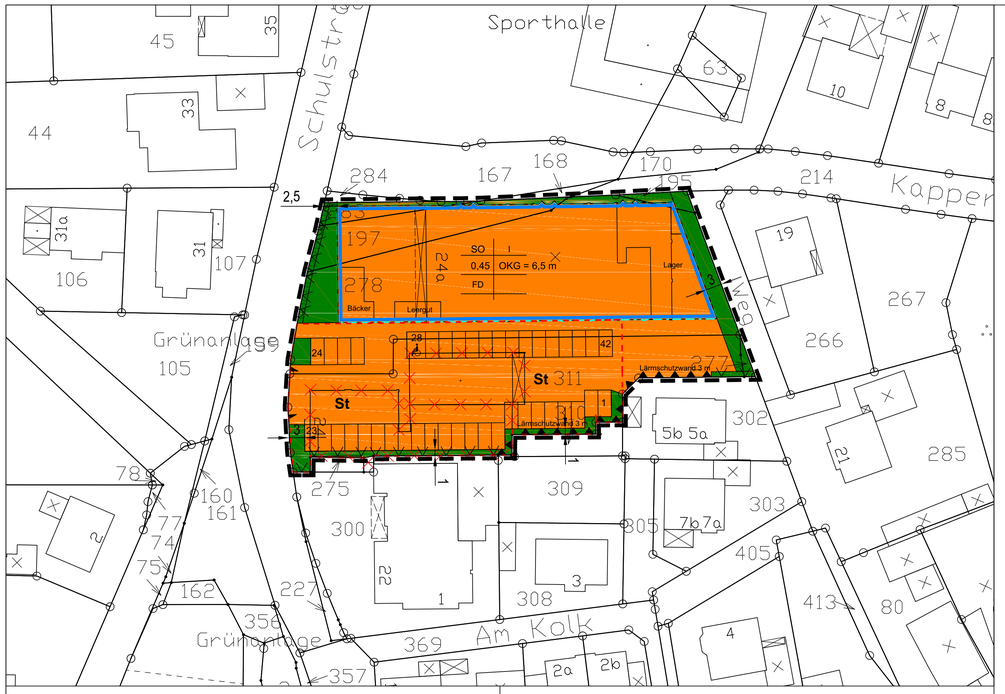


Planzeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 (1), (1a), (2), (2a), (3), (4) und (7) BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr.1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

SO — Sondergebiet - Nahversorgung (§ 11 (3) BauNVO) — *- siehe Text Nr. 01 -*

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

z. B. **0,45** — Grundflächenzahl — *- siehe Text Nr. 02 -*
z. B. **I** — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
Höhe baulicher Anlagen — *- siehe Text Nr. 03 -*
z. B. **OKG 7,5 m** — Oberkante Gebäude als Höchstmaß

Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und §22 BauNVO)

o — offene Bauweise
g — geschlossene Bauweise

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Baugrenzen

Teile der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, die vollflächig zu bepflanzen sind.

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
(§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten — *- siehe Text Nr. 04 -*

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

Anschluss anderer Flächen an die Straßenverkehrsflächen

Bereiche ohne Zufahrt (Ein- und Ausfahrtsverbot)
Zufahrt (Ein- und Ausfahrt)
Straßenbegrenzungslinie

Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 und (2) BauGB)

Lärmschutzwand — *- siehe Text Nr. 07 und 10 -*
z. B. **h 3,0 m** — Höhe der Lärmschutzwand über dem mittleren Geländeniveau der Stellplatzanlage als Mindestmaß

Anpflanzungen, Erhaltung von Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und Gewässer (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Umgrenzung von Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Hecken — *- siehe Text Nr. 13-*

(§ 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW)

Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 4 BauO NRW)

Stahlmattenzaun — *- siehe Text Nr. 13 -*

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

FD — Flachdach — *- siehe Text Nr. 11 -*

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
z.B. 5,0 — Maßzahlen (in Metern)

Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

Sonstige Darstellungen

22 — vorhandene Gebäude
abzubrechende Gebäude
Flurgrenze
Flur 11 — Flurnummer
Flurstücksgrenze
56 — Flurstücksnummer
unterirdisch geführte Leitungen
E — Elektrizität
G — Gas
W — Wasser

Text

Festsetzungen (§ 9 (1), (1a), (2), (2a), (3), (4) und (7) sowie § 12 (3) Satz 2 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

Sondergebiet - Nahversorgung (§ 11 (3) BauNVO)

1. (1) Das Sondergebiet mit der besonderen Zweckbestimmung Nahversorgung dient der Unterbringung von Betrieben mit nahversorgungsrelevantem Sortiment.

(2) Zulässig sind
1. ein Lebensmittelmarkt einschließlich Backshop mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.022 m².

Das Kernsortiment kann durch einzelne, nicht zum Kernsortiment zählende Warenarten ergänzt werden (Randsortiment), wenn

1. diese Waren typischerweise i. V. m. dem Kernsortiment angeboten werden und
2. der Anteil der Verkaufsfläche für diese Waren 10 v. H. der zulässigen Verkaufsfläche nicht überschreitet.

2. Stellplätze und Garagen i. S. des § 12 (2) BauNVO,
3. Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

2. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. § 19 (4) Satz 2 und 4 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

3. (1) **Oberer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist die Oberkante Gebäude (OKG).

(2) **Unterer Bezugspunkt** für die Berechnung der Höhe baulicher Anlagen ist die Straßenoberfläche an der Haupterschließungsseite im Bereich der Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittlinien mit den seitlichen Außenwänden. Bei geneigter Straßenoberfläche ist die im Mittel gemessene Höhe maßgebend. Als Straßenoberfläche gilt die Oberkante der endgültig fertiggestellten Straße.

(3) Ausnahmsweise kann für untergeordnete Gebäudeteile eine Abweichung von den Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen zugelassen werden, wenn die Abweichung öffentliche Belange insbesondere die beabsichtigte Gestaltung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt (§ 16 (6) BauNVO).

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB)

4. In dem SO-Gebiet sind, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, Stellplätze und Garagen nur auf den dafür vorgesehenen Flächen nach § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB zulässig.

Natur- und landschaftsbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Bäume

5. (1) Für die Anpflanzung sind standortheimische Laubbäume (Hochstamm) mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20 zu verwenden.

(2) Ausnahmsweise kann eine Abweichung von den Festsetzungen über die Standorte von Bäumen zugelassen werden, wenn die Abweichung öffentliche Belange, insbesondere die beabsichtigte Gestaltung des Straßen-, Orts- oder Landschaftsbildes nicht beeinträchtigt.

Sonstige Bindungen für Bepflanzungen

6. **Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen**, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans anzupflanzen oder zu erhalten sind, sind ordnungsgemäß zu unterhalten; für jede ausgefallene, entfernte, zerstörte, geschädigte oder in ihrem Aufbau wesentlich veränderte Pflanze ist als Ersatz eine Pflanze derselben oder zumindest gleichwertigen Art anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Immissionsschutzbezogene Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7. (1) Die Mindesthöhe der Lärmschutzwand kann auf 2,80 m begrenzt werden, wenn die Wand oberhalb von 2,0 m in 45 Grad abgewinkelter Form bis zum Erreichen der Mindesthöhe errichtet wird.

(2) Die Lärmschutzwand muss ein flächenbezogenes Gewicht von 10 kg/m² bzw. ein bewertetes Schalldämmmaß Rw von mindestens 25 dB aufweisen.

Bedingte Festsetzungen (§ 9 (2) BauGB)

8. In dem SO-Gebiet ist eine Erweiterung des Lebensmittelmarktes erst zulässig, wenn gesichert ist, dass bis zum Beginn seiner Benutzung die Lärmschutzwand fertiggestellt ist (§9 (2) Nr. 2 BauGB).

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW)

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

9. Maßgebend für die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind die Darstellungen des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Lärmschutzwand (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

10. (1) Die Fassaden der Lärmschutzwand sind als Ziegelsichtmauerwerk herzustellen. Das Ziegelsichtmauerwerk ist nach Farbe, Oberflächenbeschaffenheit, Format, Verband und Fugeauf die außenwände des Geschäftsgebäudes abzustimmen.

(2) Ausnahmsweise kann die Lärmschutzwand mit Holz verkleidet werden, wenn dadurch die beabsichtigte Gestaltung des Ortsbildes nicht gestört wird.

Dächer (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

11. Ausnahmweise kann eine Abweichung von den Festsetzungen über die Dachform zugelassen werden, wenn diese gestalterisch nicht in Erscheinung tritt (z. B. flach geneigte Dachflächen, die von einer Attika verdeckt werden).

Werbeanlagen (§ 86 (1) Nr. 1 BauO NRW)

12. Werbeanlagen sind nach Art, Anzahl, Größe, Anbringungsort und äußerer Gestaltung nur zulässig, wie sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind; Fremdwerbeanlagen sind nicht zulässig.

Einfriedungen (§ 86 (1) Nr. 5 BauO NRW)

13. (1) Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, sind Baugrundstücke nach Maßgabe der Planzeichnung mit einem Stahlmattenzaun einzufrieden. Die Höhe des Zauns beträgt:
- 0,60 - 0,80 m entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche Schulstraße; Zugänge und Zufahrten sind unzulässig.
- 1,80 - 2,00 m entlang der Grenzen zu sonstigen Flächen.

(2) Der Zaun entlang der Grenze zu der öffentlichen Verkehrsfläche Schulstraße ist mit einer Rotbuchenhecke (Fagus sylvatica) zu begrünen. Für die Hecke sind Heister in zweimal verpflanzter Qualität in der Sortierung 80/100 zu verwenden.

Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12(3) Satz 2 BauGB)

14. Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben nach § 30 (2) BauGB gelten, soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, nacheinander folgende Bestandteile des Bebauungsplans:
1. Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)
2. vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1)

Sonstige Festsetzungen

15. BauO NRW i. S. dieser Festsetzungen ist die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729).

Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) und (6a) BauGB)

Hinweise

Zitierte Rechtsvorschriften und Technische Regelwerke

1. (1) **Geländeoberfläche** ist die Fläche, die sich aus der Baugenehmigung oder den Festsetzungen des Bebauungsplans ergibt, im übrigen die natürliche Geländeoberfläche (§ 2 (4) BauO NRW).

(2) **Vollgeschosse** sind Geschosse, deren Deckenoberkante im Mittel mehr als 1,60 m über die Geländeoberfläche hinausragt und die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (**Staffelgeschoss**) ist nur dann ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat (§ 2 (5) Satz 1 und 2 BauO NRW).

(3) Als **Wandhöhe** gilt das Maß von der Geländeoberfläche bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand (§ 6 (4) Satz 2 BauO NRW).

(4) **Gebäude i. S. der § 65 (1) Nr. 1 BauO NRW** sind Gebäude bis zu 30 m³ umbautem Raum ohne Aufenthaltsräume, Ställe, Aborte oder Feuerstätten; dies gilt nicht für Garagen und Verkaufs- und Ausstellungsstände.

(5) **Technische Regelwerke**, auf die in den Festsetzungen des Bebauungsplans Bezug genommen wird (z. B. DIN 4109), werden im Rathaus der Stadt Ahaus, Fachbereich Stadtplanung, Rathausplatz 1, 48683 Ahaus während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.

Wasserversorgung

2. (1) Die Wasserversorgung fällt in die Zuständigkeit der Stadtwerke Ahaus GmbH. Ein Anschluss- und Benutzungszwang für die öffentliche Wasserversorgung besteht nicht.

(2) Soll eine Wasserversorgungsanlage i. S. des § 3 Nr. 2 TrinkwV errichtet oder erstmalig oder wieder in Betrieb genommen werden oder soll sie an ihren Wasser führenden Teilen baulich oder betriebstechnisch so verändert werden, dass dies auf die Beschaffenheit des Wassers für den menschlichen Gebrauch Auswirkungen haben kann, oder geht das Eigentum oder Nutzungsrecht an einer Wasserversorgungsanlage an eine andere Person über, so haben der Unternehmer oder sonstige Inhaber dieser Wasserversorgungsanlage dies dem Gesundheitsamt spätestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 (1) Satz 1 TrinkwV).

Abwasserbeseitigung

3. Für das auf den Grundstücken im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser besteht grundsätzlich Anschluß- und Benutzungszwang. Beabsichtigt der Grundstückseigentümer die Nutzung des auf seinem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers als Brauchwasser, so hat er dies der Stadt Ahaus anzuzeigen (§ 9 (5) und § 11 Entwässerungssatzung der Stadt Ahaus).

Schutz von Bäumen und sonstigen Gehölzen

4. Die weiteren Planungen und sonstigen Maßnahmen im Plangebiet sind, soweit der Schutzbereich von Bäumen berührt ist, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplans zu erhalten oder anzupflanzen sind, frühzeitig mit der Stadt Ahaus abzustimmen. Die Vorschriften der DIN 18920 sind zu beachten. Als Schutzbereich gilt die Fläche unter der Baukrone (Traufbereich) zuzügl. 1,5 m, bei Säulenform zuzügl. 5 m nach allen Seiten.

Wasserschutzgebiet Ortwick

5. Das Plangebiet liegt z.T. in der Schutzzone III des Wasserschutzgebiets Ortwick. Dei Wasserschutzgebietsverordnung Ortwick ist zu beachten.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

6. Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der unteren Denkmalbehörde oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen und die Fundstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

Verfahrensvermerke

Dieser Bebauungsplan ist im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgestellt worden. Die Bekanntmachung nach § 2 (1) Satz 2 BauGB enthält einen entsprechenden Hinweis (§ 13a (3) Satz 1 Nr. 1 BauGB).

Der Rat der Stadt hat am **18. April 2012** beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Der Aufstellungsbeschluss ist am **20. April 2012** gem. § 2 (1) Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Beteiligung der Bezirksplanungsbehörde nach § 34 LPlG ist mit Schreiben vom **29. Februar 2012** (§ 34(1) LIPG) und Schreiben vom **4. Mai 2012** (§ 34 (5) LIPG) durchgeführt worden.

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat mit der Begründung in der Zeit vom **9. Mai 2012** bis einschließlich **8. Juni 2012** öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am **26. April 2012** ortsüblich bekannt gemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist darauf hingewiesen worden, dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB abgesehen wird, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 VwGO unzulässig ist, wenn die den Antrag stellenden Person nur Einwendungen geltend macht, die sie im Rahmen der öffentlichen Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht hat, aber hätten geltend machen können. Die nach § 4 (2) BauGB Beteiligten sind von der Auslegung mit Schreiben vom **4. Mai 2012** benachrichtigt worden. Der Rat der Stadt hat am ..... die fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen geprüft; das Ergebnis ist mitgeteilt worden (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 2 und § 3 (2) BauGB).

Die Beteiligung der Behörden nach § 4 (2) BauGB ist gleichzeitig mit dem Verfahren nach § 3 (2) BauGB durchgeführt worden (§ 13a (2) Nr. 1 i. V. m. § 13 (2) Satz 1 Nr. 3 und § 4 (2) sowie § 4a (2) BauGB).

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat der Stadt am ..... gem. § 10 (1) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW sowie den §§ 7 und 41 GO NRW als Satzung beschlossen worden. Die Begründung wurde gebilligt

Ahaus, den .....

.....
(Felix Büter)
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist am ..... ausgefertigt worden.

Der Beschluss über diesen Bebauungsplan ist am ..... gem. § 10 (3) Satz 1 BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. In dieser Bekanntmachung ist gem. § 10 (3) Satz 3 BauGB darauf hingewiesen worden, wo der Bebauungsplan mit der Begründung eingesehen werden kann. In dieser Bekanntmachung ist ebenfalls auf die Vorschriften des § 44 (3) Satz 1 und 2 und (4) BauGB, des § 215 (1) BauGB sowie auf die Vorschriften des § 7 (6) GO NRW hingewiesen worden.

Dieser Bebauungsplan ist am ..... gem. § 10 (3) Satz 4 BauGB i. V. m. § 6 (1) Satz 2 BkanntmVO in Kraft getreten.

Ahaus, den .....

.....
(Felix Büter)
Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Landesplanungsgesetz (LPlG) i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. Mai 2005 (GV. NRW. S. 430), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 212)

§ 86 (4) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S.256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Dezember 2011 (GV. NRW. S. 729)

§§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 25. Oktober 2011 (GV. NRW. S. 539)

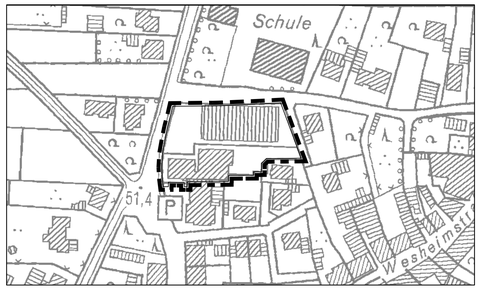
Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung - BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. August 2009 (GV. NRW. S. 442 ber. S. 481)

§ 1 der Verordnung zur Durchführung des Baugesetzbuchs vom 7. Juli 1987 (GV. NRW. S. 220), zuletzt geändert durch Verordnung vom 17. November 2009 (GV. NRW. S. 624)

Hauptsatzung der Stadt Ahaus vom 13. Oktober 2010, geändert durch Satzung vom 23. Dezember 2011

STADT AHAUS

STADT AHAUS
DER BÜRGERMEISTER
FACHBEREICH STADTPLANUNG



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15
- K+K Markt Wessum -

vom .....

Blatt 1 von 2 (vorhabenbezogener Bebauungsplan)

Dieser Bebauungsplan besteht aus:
1 Blatt vorhabenbezogener Bebauungsplan (Blatt 1) und
1 Blatt Vorhaben- und Erschließungsplan (Blatt 2)

Geplant	K+K
Bearbeitet	Fleige/Herbasch
Geprüft	Fleige
Verfahrensstand	§ 10 (1) BauGB
Datum	Juni 2012
Maßstab	1:500
Planunterlage	Liegenschaftskarte, Stand: 12.12.2011
Gemarkung	Wessum, Flur 69

STADT AHAUS
Der Bürgermeister
In Vertretung

Georg Beckmann
Beigeordneter

N