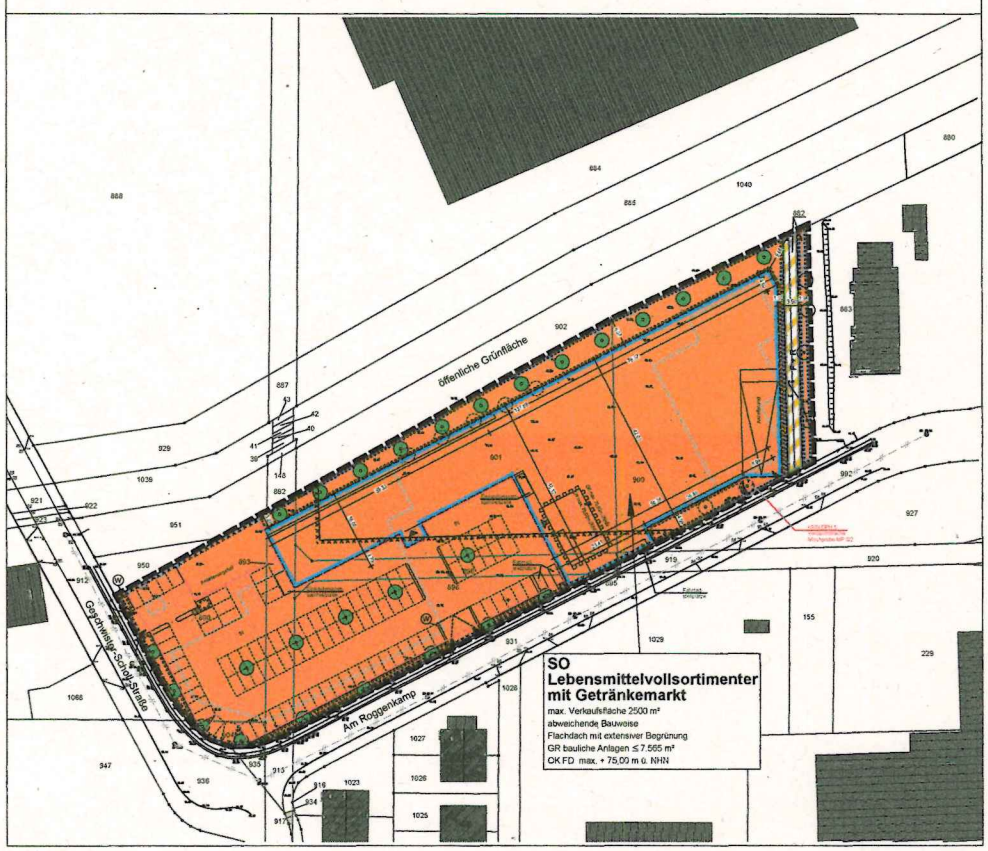
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. BK 126
"Nahversorgungsstandort Am Roggenkamp"

Maßstab 1 : 500



Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

I. Allgemeine Erläuterungen von Planzeichen für Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

SO — Sondergebiet mit der Zweckbestimmung: Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt

1.2 Maß der baulichen Nutzung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GR — Zulässige Grundfläche
Die Grundfläche der baulichen Anlagen einschl. Stellplätze darf eine Gesamtfläche von 7.565 m² nicht überschreiten.

OK FD + 75,00m ü. NHN — maximale Höhe Oberkante Flachdach in Metern ü. NHN

1.3 Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Überbaubare Grundstücksflächen

1.4 Verkehrsflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

FWR — Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: öffentlicher Fuß- und Radweg

Ein- bzw. Ausfahrtsbereich

1.5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Maßnahmen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

geplanter Baum (nachrichtlicher Standort)

zu fällender Baum

Zu erhaltener Baum (§ 39 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

1.6 Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

Grenze zwischen unterschiedlichen max. Höhen der baulichen Anlage
Die übrigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben unberührt.

Umgrenzung der noch zu sanierenden Fläche (Kampfmittelverdacht)

Umgrenzung der Fläche, deren Böden gemäßigt mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist und für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 9 und 22 BauGB
Zweckbestimmung:
St — Stellplätze
Müllentsorgungshof — Anlieferungshof mit Einzäunung

W — Wetterschutz

1.7 Bestandsangaben und sonstige Darstellungen

vorhandenes Gebäude

901 — Flurstücksgrenzen und -nummern

+ 125 — Bemaßung von Abständen

geplante Stellplätze (nachrichtlich)

Mischwasserkanal vorhanden

Gebäudeabriss

Eingänge

II. Textliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet "Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt"
Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter mit einem Getränkemarkt mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten auf einer Verkaufsfläche von max. 2500 m².

Die zulässigen Sortimente sind nach dem Einzelhandelsgutachten der BEE (Stand: 2006) auf die Nahversorgung beschränkt. Es sind die Sortimente mit den WZ-Nr. (2003):

52.11.1; 52.2	Nahrungsmittel, Getränke und Tabakwaren, Fach-Einzelhandel mit Nahrungsmittel
aus 52.33.2	Drogeneartikel ohne Fenstermaleien, Saaten- und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
aus 52.49.2	Haim- und Kleintierfutter u. s. für Hunde, Katzen, Kaninchen, Meerschweinchen, Hamster und Ziervögel

Die zentrenrelevanten Sortimente dürfen in der Summe einen Anteil von 10 Prozent der Verkaufsfläche nicht überschreiten. Als zentrenrelevant gelten die Sortimente

WZ-Nr. (2003):

52.33.1	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel
52.41	Haushaltstücher, Kerzen, Schreibwaren, Handarbeiten, Malerwaren für Bekleidung und Wäsche
52.42	Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
52.43	Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
aus 52.44.2	Wohnraumleuchten (Wand- und Deckenleuchten, Standortleuchten, Tischleuchten)
aus 52.44.3	Haushaltsgegenstände ohne Möbel für Garten und Camping
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.44.7	Heimtextilien (ohne Teppiche)
aus 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse
52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel ohne Bürobedarf mit überwiegende gewerblicher Ausrichtung
52.47.2	Bücher und Fachzeitschriften
52.47.3	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.48.9	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
52.48.6	Spielwaren
aus 52.49.1	Sehhilfemittel
aus 52.49.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere außer Heim- und Kleintierfutter
52.49.3 und 4	Augenoptiker, Foto- und optische Erzeugnisse
52.48.5	Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
52.49.6	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
aus 52.49.8	Sportartikel (ohne Campingartikel und Campingmöbel)
52.50.1 und 2	Antiquitäten und antike Teppiche, Antiquariate

Gemäß BGE 2006

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

2.1 Die zulässige Bebauung darf in dem SO-Gebiet "Lebensmittelvollsortimenter mit Getränkemarkt" die Grundfläche von 7.565 m² einschließlich Stellplätze und Zufahrten nicht überschreiten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Gebäudehöhe (OK FD) darf + 75,00 m über NHN nicht überschreiten.
Eine Überschreitung der zulässigen Gebäudehöhen (GH) ist technisch erforderlicher, untergeordneter Bauteile (z.B. Kühlungsanlagen, Lüftungsanlagen, Photovoltaikanlagen) kann ausnahmsweise gemäß §16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zugelassen werden, sofern sie hinter der Außenwand um 2,0 m zurückstehen bzw. durch die Attika verdeckt werden.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie Stellung baulicher Anlagen gem. § Abs. 1 Nr. 2 BauGB i V m. §§ 22 und 23 BauNVO

3.1 abweichende Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO
In dem Plangebiet sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Gebäude dürfen, entsprechend der festgesetzten Baugrenze, auf seitlichen Grundstücksgrenzen bis zum dem Grenzabstand erstellt werden.

3.2 Ausnahmsweise kann die Baugrenze im Bereich der seitlichen Anlieferungszone mit einer 5,0 m hohen Überdachung und einer Breite von 6 m sowie einer Tiefe von 3 m in westlicher Richtung überschritten werden. Die BauO NRW ist dabei einzuhalten.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

4.1 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
Eine Nebenanlage ist bis 300 m² ausschließlich in dem im Plan eingetragenen Bereich in Verlängerung des Gebäudes als Anlieferungshof gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4, 9 BauGB gekennzeichneten Fläche mit einer Höhe von maximal 2,50 m zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Fahrwege der Lkw-Anlieferung und der Parkplätze sind in Asphalt oder mit eng verlegtem ungefasten Pflaster auszuführen.

5.2 Alle Lüftungsanlagen, Verflüssiger und Rückkühlwerke des Marktes dürfen zusammen einen Gesamtschallleistungspegel von 80 dB(A) nicht überschreiten gemäß der Richtlinie DIN 45681.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Bäume, die gefällt werden, müssen entsprechend ihrer Anzahl neu gepflanzt werden.
Zudem ist bei der geplanten Stellplatzanlage mindestens je angefangene 5 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen mit einem Stammumfang von mind. 18-20 cm und dauerhaft zu unterhalten. Abgängige Bäume sind zu ersetzen.

6.2 An der nördlichen Gebäudefassade sind Pflanzpeiler anzubringen und entsprechend des Pflanzplanes zu bepflanzen. Die Pflanzpeiler ersetzen dabei je Fassadenseite einen Baum, der je 5 Stellplätze erstellt werden muss.

6.3 Das Flachdach ist mit extensiver Begrünung mit einer Gedum-Moos-Kraut-Vegetation zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Begrünungsaufbau ist mit einer mindestens 8 cm mächtigen Vegetationstragschicht vorzusehen, der in allen Funktionsschichten den Qualitätskriterien und Anforderungen der FLL-Dachbegrünungsrichtlinie 2018 entspricht. Die Magersubstratfaulage muss einen Abflussbeiwert von C=0,50 erzielen. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

6.4 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Bepflanzungen und entsprechend des Pflanzplanes Anpflanzungen vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise ist eine Trafo-Station mit einer Grundfläche von bis zu 20 m² innerhalb der Anpflanzungsfläche zulässig.

6.5 Pflanzenverwahlliste

Bäume (Hitze- und trockenheitsverträgliche Bäume für die Stellplatzeingrünung)

Acer campestre 'Queen Elizabeth'	Feldahorn "Queen Elizabeth"
Acer monspessulanus	Felsenahorn, Französischer Ahorn
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Pyramiden-Hainbuche
Carpinus betulus 'Frans Fontaine'	Säulen-Hainbuche
Celtis australis	Zürgelbaum
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Schmalblättrige Esche
Gleditsia triacanthos 'Skyline'	Dornenlose Gleditsche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Quercus robur 'Fastigiata Koster'	Säuleneiche
Sorbus intermedia 'Brouwers'	Schwedische Mehlbeere

Sonstige Bäume und Großsträucher (heimische Arten für Bepflanzungen außerhalb der Stellplätze)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus racemosa	Traubenholunder

Pflanzenverwahlliste Bodendecker / Stauden, z. B. für Baumscheiben

Aegopodium podagraria 'Variegata'	Giersch
Colchicum cilicicum 'Radicans'	Herbstzeitlose
Euonymus fortunei	Kriechspindel
Geranium	Storchschnabelart in Sorten
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Lamiastrum galeobdolon 'Florentinum'	Gold-Nessel
Lonicera pileata e. L. nitida	Niedrige Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	in Sorten Fünffingerstrauch in Sorten
Rosa spez.	Bodendeckende Rosen in Sorten
Spiraea japonica	Spierstrauch
Symphoricarpos chenaultii	Schneebeere, niedrige Purpurbeere
Thymus serpyllum	Sand-Thymian
Vinca minor	Kleinblütiges Immergrün
Waldsteinia ternata	Waldsteinie

Fassadenbegrünung

Clematis montana 'Rubens'	Anemonen-Waldrebe
Lonicera caprifolium	Echtes Geißblatt
Lonicera periclymenum	Wald-Geißblatt
Parthenocissus quinquefolia 'Engelmann'	Wilder Wein, Selbstklimmender Mauerwein

Extensive Dachbegrünung (heimische Wildkräuter als Topfballen):

Achillea millefolium	Gemeine Schafgarbe
Artemisia tenuifolia	Fäbrkerwermut (Wildform)
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume (Wildform)
Dianthus carthusianorum	Karthäusernelke (Wildform)
Dianthus deltoides	Heidenelke (Wildform)
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut (Wildform)
Leucanthemum vulgare	Magerwiesen-Margerite (Wildform)
Petrorhagia saxifraga	Steinbrech-Felsennelke (Wildform)
Prunella grandiflora	Großblütige Brunelle (Wildform)
Thymus pulegioides	Breitblättriger Thymian
Thymus serpyllum	Sand-Thymian

Die Pflanzenverwahlliste ist im weiteren Verfahren abzustimmen.

III. Baugestalterische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 BauO NRW)

1. Dachform
FD / Dachneigung max. 5°
Das Flachdach ist extensiv zu begrünen.

2. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Lichtwerbung mit Laufschriften, Lichtwerbung durch Leuchtkörper (die in kurzen Abständen ein- und ausgeschaltet werden oder ihre Farbe wechseln; die bewegt werden oder deren Träger bewegt werden) und Wechselschaltwerbung sind unzulässig.
Werbeanlagen oberhalb der Attika / Traufe sind unzulässig.
Selbstständige Werbeanlagen sind nur in Form von Pylonen/ Fahnenmasten (maximal 75,00 über NHN) zulässig. Die Standorte der 2 Pylone sind auf die im Plan gekennzeichneten Flächen beschränkt. Die 5 Fahnenmasten werden in den Randbereichen der Stellplatzanlage angeordnet.
Die o.g. Werbeanlagen sind ausschließlich mit dem Firmenlogo oder Firmenschriftzug zulässig.

3. Anlieferungshof
Der Anlieferungshof im Westen ist mit einer blickdichten Zaunanlage mit Holz-, WPC- oder Metallverkleidungen einzuzäunen. Die maximal zulässige Höhe der Zaunanlage beträgt 2,50 m.

IV. Hinweise

1.1 Bodenverunreinigungen
Für das gemäßigt mit Öl belastetem Bereich muss im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ein klassifizierter Bodenaushub bis ca. 1,60 m unter Geländeoberkante (OK Terrainhöhe) erfolgen.
Werden während der Baumaßnahmen organoleptisch auffällige Bodenmaterialien angetroffen, ist die Untere Bodenschutzbehörde der Kreises Unna umgehend zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

1.2 Bodenaushub und Meldepflicht von Bodenfunden
Bei Bodenaushub können Bodenfunden (Kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, z.B. Mauern alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Hügeln und Gräben, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodenbestandteilen in der Stadtbildmitte als Unterer Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520; unverzüglich anzuzeigen. Die einzelnen Bodenfunde und die Grabungsstelle sind bis zum Abschluss der aber Wochen nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalbehörde die Entdeckungsstelle vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Untere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber den Eigentümern oder dem Eigentümer wenn den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die entdeckten Bodenfunden zur sachgerechten Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Funktionsfähigkeit und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

1.3 Schallschutzreduzierende Maßnahmen
Die Anlieferung von Waren des Lebensmittel- und Getränkemarktes ist ausschließlich innerhalb der gesamten gekennzeichneten Anlieferungsbereiche zulässig. Der Anlieferverkehr des Backshops darf ausschließlich mit einem Transporter/ Kleinlkw. ≤ 7,5t erfolgen.
Der Betrieb der Anlieferungen ist dabei auf den Tageszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr beschränkt. Zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist der Betrieb der Stellplatzanlage, die Anlieferung von Waren und die Abfuhr von Restmüllen und Verpackungen (Müll etc.) ausgeschlossen.
Für den Betrieb des Lebensmittel- und Getränkemarktes sind sogenannte lärmarme Einkaufswagen mit Kotschutzrädern, Kunststoffgummimäntel und „Softline"-Rollen vorzusehen (z.B. der Firma „Wanzl").

1.4 Kampfmittelbeseitigung
Das Plangebietsareal liegt in einem Bombenabwurfgebiet. Sondierungsmaßnahmen der zu bebauenden Flächen und Baugruben sind unter der Anwendung der Anlage 1 TVV in der im Plan gekennzeichneten westlichen Fläche vor den Baumaßnahmen durchzuführen. Die Sondierung ist bis zu der im Plan gekennzeichneten Tiefe