

# GEMEINDE MÖHNESEE - ORTSTEIL KÖRBECKE 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Berlinger Weg II"



**VERFAHRENSVERMERKE:**

Die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Möhnesee ist gem. § 2 (1) BauzG durch den Rat der Gemeinde Möhnesee am ... beschlossen worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Möhnesee, den ...

Der Bürgermeister

Gem. § 13a (2) BauGB wurde die Auslegung nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom ... bis zum ... durchgeführt. Gleichzeitig wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB beteiligt.

Möhnesee, den ...

Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NRW und § 2 und § 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Möhnesee am ... diese Bebauungsplanänderung als Satzung beschlossen.

Möhnesee, den ...

Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 (3) BauGB am ... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Möhnesee in Kraft.

Möhnesee, den ...

Der Bürgermeister

Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeicherverordnung vom 18.12.1990. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Möhnesee, den ...

Öffentl. best. Verm.-Ing.

**RECHTSGRUNDLAGEN:**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zu letzter geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I 2006 S. 3316), in Kraft getreten am 01.01.2007
- 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 Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.12.2006 (GV NRW, S. 615)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeicherverordnung 1990 - PlanV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 98)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW, S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des ersten Teils des Gesetzes vom 03.05.2005 (GV NRW, S. 498)

**A. FESTSETZUNGEN:**

**1. Art der baulichen Nutzung:**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

**1.1 Teilfläche D**

**SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel und Wohnnutzungen"

**1.1.1: Art der zulässigen Nutzungen:**  
Innerhalb der "Teilfläche D" ist im Erdgeschoss ausschließlich die Errichtung eines Lebensmitteldiscounters zulässig.  
In den Obergeschossen ist ausschließlich Wohnnutzung zulässig.

**1.1.2: Begrenzung der Verkaufsflächen:**  
Für den Lebensmitteldiscounter wird eine maximale Verkaufsfäche von 900 m² festgesetzt.

**1.1.3: Begrenzung der Sortimente und der Verkaufsflächen von Kernsortiment und zentrenrelevanten Randsortimenten:**  
Die Begrenzung der im Sondergebiet zum Verkauf zugelassenen Sortimente sowie der Verkaufsfäche erfolgt gemäß Punkt 2.2.5 des Gem.RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBL NW 1996 S. 922) - und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom statistischen Bundesamt Wiesbaden:

- Kernsortiment (max. VK 900 m²):  
WB Nr. 00-13, 960: Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde- und Katzenfutter)  
WB Nr. 15-18: Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika
- Zentrenrelevantes Randsortiment (max. VK 60 m²):  
WB Nr. 66: Nichtelektrische Haushaltswaren, Aktionsartikel

**1.2 Teilfläche V**

**SO** Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel"

**1.2.1: Art der zulässigen Nutzungen:**  
Innerhalb der "Teilfläche V" ist ausschließlich die Errichtung eines Lebensmittelverbrauchermarktes als Vollsortimenter sowie eines Getränkemarktes zulässig.

**1.2.2: Begrenzung der Verkaufsflächen:**  
Für den Lebensmittelverbrauchermarkt als Vollsortimenter mit Getränkemarkt wird eine maximale Verkaufsfäche von insgesamt 1.600 m² festgesetzt.

**1.2.3: Begrenzung der Sortimente und der Verkaufsflächen von Kernsortiment, Ergänzungsangebot und zentrenrelevanten Randsortimenten:**  
Die Begrenzung der im Sondergebiet zum Verkauf zugelassenen Sortimente sowie der Verkaufsfächen erfolgt gemäß Punkt 2.2.5 des Gem.RdErl. vom 07.05.1996 - Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben - (MBL NW 1996 S. 922) - und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, herausgegeben vom statistischen Bundesamt Wiesbaden:

- Für den Lebensmittelverbrauchermarkt mit Getränkemarkt werden folgende Sortiments- und Verkaufsfächenbegrenzungen festgesetzt, wobei die Summe der Verkaufsfächen höchstens 1.600 m² betragen darf:
- Kernsortiment Nahversorgung (max. VK 1.600 m²):  
WB Nr. 00-10, 12-13, 960: Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl-, Fleischwaren, Gemüse, Tiermahlung)  
WB Nr. 15-18: Wasch-, Putz-, Reinigungs- und Körperpflegemittel, Kosmetika  
WB Nr. 11: Getränke (max. 450 m² VK)
- Zentrenrelevantes Randsortiment (max. VK 120 m²):  
WB Nr. 19-20: Haus- und Heimtextilien  
WB Nr. 22-30, 360-366: Bekleidung (auch Sportbekleidung)  
WB Nr. 31-34, 368/9: Schuhe (auch Sportschuhe), Leder  
WB Nr. 45, 65: Spiel- und Sportwaren  
WB Nr. 52-57: Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel  
WB Nr. 66: Nichtelektrische Haushaltswaren  
WB Nr. 978-978: Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde
- Ergänzendes Nahversorgungsangebot (max. VK 90 m²):  
WB Nr. 13: Backshop  
WB Nr. 00: Fleisch- und Wursttheke  
WB Nr. 02: Kassetheke  
WB Nr. 12: Kaffeeshop  
WB Nr. 561: Zeitungen, Zeitschriften

**2. Maß der baulichen Nutzung:**  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 - 20 BauNVO)

**II** maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse, hier: zwei Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

**GRZ 0,8** Grundflächenzahl, hier: 0,8 (§ 19 BauNVO)

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten ist bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.

**3. überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen:**  
(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

**Baugrenze**

**überbaubare Grundstücksfläche**

**nicht überbaubare Grundstücksfläche**

**4. Abstandsflächen:**  
(§ 9 (1) Nr. 2a BauGB)

Für Gebäude, die innerhalb der "Teilfläche V" errichtet werden, werden folgende von der Bauordnung NRW abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt:

Vor der westlichen Außenwand - also zur Grenze zwischen den Flurstücken 1012 und 1014 weisend - beträgt die Tiefe der Abstandsfläche 3 m. Für Gebäudeteile, die überwiegend der Lagerung dienen, wird eine Tiefe der Abstandsfläche vor der westlich gelegenen Außenwand von 2 m festgesetzt, jedoch nur bis zu einer Wandabschnittslänge von maximal 7 m.

**5. Verkehrsflächen:**  
(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

**Öffentliche Verkehrsflächen:**

- Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen
- öffentliche Verkehrsfläche
- Ein- und Ausfahrtbereich

Für den Lebensmitteldiscounter wird eine maximale Verkaufsfäche von 900 m² festgesetzt.

**Private Verkehrsflächen:**

- private Verkehrsfläche

**Unverbindliche Aufteilung der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen:**

- Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg
- Flächen für das Parken von Fahrzeugen
- Bushaltestelle
- Verkehrsgrünfläche
- Fläche für Stellplätze

**6. Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen:**  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

**Lärmschutzwand**

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Abschnitte sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,50 m zu errichten. Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe der Lärmschutzwände ist die Oberkante der fertigen Platzbefestigung vor dem jeweiligen Eingangsbereich der Einzelhandelsbetriebe. (s. Hinweis)

**7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den Obergeschossen mit Wohnnutzung sind an den entsprechend gekennzeichneten Fassadenseiten in Räumen, die dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienen, als passive Schallschutzmaßnahme Schallschutzwandfenster erforderlich (s. Hinweis):

xxxxxxxxxxxxxxxx Gebäudeseite, an der folgende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen zu treffen sind:

Die Fenster müssen ein Schalldämm-Maß von  $R'_{w} \geq 40$  dB nach der VDI-Richtlinie 2719 - Schallschutzwandfenster - aufweisen. Zusätzlich ist sicherzustellen, dass oberhalb von 2000 Hz eine Schalldämmung von  $R_{z} \geq 45$  dB erreicht wird. Bei Schlafräumen werden zusätzlich Belüftungseinrichtungen in Fenstern oder Wänden erforderlich.

xxxxx Gebäudeseite, an der folgende bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Immissionen zu treffen sind:

Die Fenster müssen ein Schalldämm-Maß von  $R'_{w} \geq 32$  dB nach der VDI-Richtlinie 2719 - Schallschutzwandfenster - aufweisen.

**8. Pflanzgebot:**  
(§ 9 (1) Nr. 25 a/b BauGB)

- Standort eines zu erhaltenden Baumes
- Standort für einen anzupflanzenden Baum

Die festgesetzten Baumstandorte können verschoben werden, sofern dies in Folge der Ausführungsplanung der Verkehrsflächen erforderlich ist.

Fläche mit Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Im Bereich der gekennzeichneten Fläche ist die bestehende Vegetation dauerhaft zu erhalten. Die vorhandene Gehölzzusammensetzung ist im Sinne einer vollflächigen Begrünung der Fläche zu pflegen und angepasst weiterzwickeln.

xxxxxxxxxxxxxxxx zu begrünende Stützmauer

Die Süd- bzw. Südostseite der entsprechend gekennzeichneten Stützmauer ist auf ihrer gesamten Länge im Wechsel mit Hedera helix (Efeu) und Parthenocissus quinquefolia (Wilder Wein) oder vergleichbaren Arten fachgerecht zu begrünen. Die Pflanzen sind durch artgemäße Pflege dauerhaft zu erhalten und so zu entwickeln, dass sie die gesamte Wandfläche begrünen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen.

**9. Sonstige Planzeichen:**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 (7) BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb der überbaubaren Fläche (§ 16 (5) BauNVO)
- Stützmauer, die zur Herstellung des Straßenkörpers bzw. der privaten Verkehrsflächen erforderlich ist (§ 9 (1) Nr. 26 BauGB)

**B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN:**  
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

**SD/FD/ZD** zulässige Dachformen:  
z.B.: Flachdach, Satteldach, Zeltdach

**max. 48°** zulässige Dachneigung, hier max. 48°

**C. SONSTIGE DARSTELLUNGEN:**

Körbecke Flur 1 Flurbegrenzung

Flurstücksgrenze Flurbegrenzung

Flurstücksnummer, z.B. 1014

vorhandener Baukörper vorhandene Mauer

5,0° Bemaßung, z.B. 5,0 m

KD 24359 Kanaldeckel mit Höhe, z.B. 243,59 m

**HINWEISE:**

**Immissionsschutz:** Im Zusammenhang mit der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Möhnesee wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet (Dr. Ing. K. Beckenbauer: "Schalltechnische Untersuchung zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses am Berlinger Weg", Auftrags-Nr. 95/2591-083, Bielefeld, 30.06.1995). Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die Wohnung im Obergeschoss getroffen. Die Wohnungen wurden zwischenzeitlich errichtet.

Mit Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 wurde ein Folgegutachten erarbeitet (Prof. Dr. Ing. K. Beckenbauer: "Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Aldi- und Kaufland-Marktes und der Bushaltestelle am Berlinger Weg", Auftrags-Nr. 07-046-001, Bielefeld, 26.03.2007). Damit wird die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wohnungen unter Berücksichtigung der Lärmschutzwand sowie betrieblicher Rahmenbedingungen nachgewiesen.

Die baulichen und technischen Vorgaben, die die Einzelhandelsbetriebe betreffen, sowie die Regelungen zu den Betriebsabläufen sind entsprechend den gutachterlichen Ausführungen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen.

**Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes** sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19751 einer schadlosen Verwertung zuzuführen. Bei der Verwertungsmaßnahme dürfen die natürlichen Bodenfunktionen nicht beeinträchtigt sowie schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

**Entdeckung von Bodendenkmälern:** Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäle (kulturell- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Soest als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761-9375-0; Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Forschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DschG NW).

**GEMEINDE MÖHNESEE**  
**ORTSTEIL KÖRBECKE**

Bebauungsplan Nr. 17 "Berlinger Weg II"  
2. Änderung M. 1:500

