GEMEINDE MÖHNESEE ORTSTEIL KÖRBECKE Bebauungsplan Nr. 17 "Berlingser Weg II" 5. Änderung

Verfahrensvermerke

Der Rat der Gemeinde Möhnesee hat nach § 13 a i.V.m. § 2 Abs. 1 BauGB am 15.04.2021 die Aufstellung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 im beschleunigten Verfahren beschlossen.

Möhnesee, den .....

.....
Der Bürgermeister

Gem. § 7 der Gemeindeordnung für das Land NW und §§ 2 und 10 BauGB hat der Rat der Gemeinde Möhnesee am 23.06.2022 diese 5. Änderung des Bebauungsplans als Satzung beschlossen.

Es wird bestätigt, dass dieser Bebauungsplan mit dem Ratsbeschluss vom ..... übereinstimmt und dass das Verfahren gem. § 1 Abs. 1 und 2 Bekanntmachungsverordnung NW durchgeführt wurde.

Möhnesee, den .....

.....
Der Bürgermeister

Die Planunterlage (Stand: .....) entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990.

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Soest, den .....

.....
Öffentl. best. Verrm.-Ing.

Gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde die Planung in der Zeit vom 09.03.2022 bis zum 11.04.2022 öffentlich ausgelegt. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.05.2022 bis zun 15.06.2022 beteiligt.

Möhnesee, den .....

.....
Der Bürgermeister

Der Satzungsbeschluss ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt diese 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 der Gemeinde Möhnesee in Kraft.

Möhnesee, den .....

.....
Der Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW 2018) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung 2018 vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 01.12.2021 (GV. NRW. S. 1353).

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26.08.1999 (GV. NRW.S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.11.2015 (GV. NRW. S. 741).

A. Festsetzungen:

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

SO — Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel und Wohnen" (§ 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

1.1 Art der baulichen Nutzung
Im sonstigen Sondergebiet sind Einzelhandel im Erdgeschoß und Wohnnutzungen in den Obergeschossen zulässig.

VF max. 800 qm — maximale Verkaufsfläche

1.2 Begrenzung der Verkaufsfläche
Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet ist im Erdgeschoß ein Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 800 m² zulässig.

1.3 Begrenzung der Sortimente
Zulässig sind folgende Haupt- und Randsortimente mit angegebenen Sortimentsanteilen:

Bezeichnung	Anteil in %
Dekoration	12,5
Schreibwaren	11,5
Partyartikel	9,6
Haushaltswaren	8,8
Hobby- u. Künstlerbedarf	8,6
Lebensmittel	8,0
Geschenkverpackungen	7,1
Werkzeuge	6,5
Sonderposten	4,4
Drogerie	4,1
Kosmetik	3,5
Spielwaren	3,5
Schmuck	3,3
Elektroartikel	2,2
Textil	2,0
Tierbedarf	1,7
Garten	1,6
Accessoires	1,1

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

GR 1.100 qm — Grundfläche

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

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

überbaubare Grundstücksfläche

nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

Öffentliche Verkehrsfläche

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtbereich

Der gekennzeichnete Ein- und Ausfahrtsbereich ist für motorisierte Verkehre der ausschließlich zulässige Anschluss des Geltungsbereiches an die öffentliche Verkehrsfläche.

Private Verkehrsfläche

private Verkehrsfläche

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

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

Lärmschutzwand

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Abschnitte sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) Lärmschutzwände mit einer Höhe von 2,5 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).

6. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 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 Schalldämmfenster erforderlich. (s. Hinweis)

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

Die Fenster müssen ein Schalldämm-Maß R'w ≥ 40 dB nach der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern – aufweisen. Zusätzlich ist sicherzustellen, dass oberhalb von 2000 Hz eine Schalldämmung von R ≥ 45 dB erreicht wird. Bei Schlafräumen werden zusätzliche Belüftungseinrichtungen in Fenstern oder Wänden erforderlich.

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

Die Fenster müssen ein Schalldämm-Maß von R'w ≥ 32 dB nach der VDI-Richtlinie 2719 – Schalldämmung von Fenstern – aufweisen.

7. Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b)

Standort eines zu erhaltenden Baumes

8. Sonstige Planzeichen

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

B. Örtliche Bauvorschriften:

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

FD / SD — zulässige Dachformen: z.B.: Flachdach, Satteldach

max. 48° — zulässige Dachneigung, hier maximal 48°

C. Sonstige Darstellungen:

Flurstücksgrenze

1014 — Flurstücksnummer, z.B. 1014

vorhandener Baukörper

Grenze der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Berlingser Weg II"

Hinweise

Überlagerung von Planungsrecht: Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 „Berlinger Weg II" werden die Festsetzungen zur Teilfläche D (Festsetzungen unter 1.1 „Art der zulässigen Nutzungen und unter 2. „Maß der baulichen Nutzung") sowie die zeichnerischen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Teilfläche D der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 17 "Berlingser Weg II" planungsrechtlich überlagert.

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 Berlingser Weg in Möhnesee-Körbecke", Auftrags-Nr. 95 2591 083, Bielefeld, 30.06.1995 und Prof. Dr. Ing. K. Beckenbauer: "Schalltechnische Untersuchung zur geplanten Erweiterung des Aldi- und Kaufpark-Marktes und der Busschleife am Berlingser Weg in Möhnesee, OT Körbecke", Auftrags-Nr. 07-046-G01, Bielefeld, 26.03.2007.) Im Rahmen dieser Untersuchung wurden die Festsetzungen zum passiven Schallschutz für die Wohnutzungen 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 Kaufpark-Marktes und der Busschleife am Berlingser Weg in Möhnesee, OT Körbecke", Auftrags-Nr. 07-046-G01, Bielefeld, 26.03.2007). Darin wird die Einhaltung der relevanten Immissionsrichtwerte im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen 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.

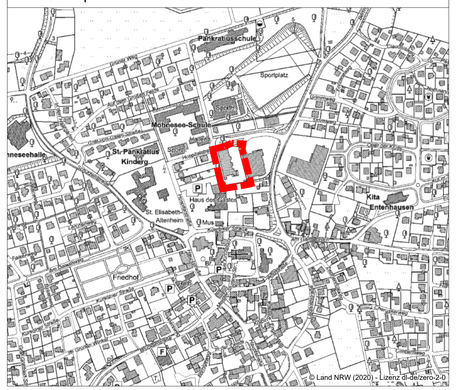
Die Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes, neu gefasst durch das Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212), das zuletzt durch Artikel 20 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist sowie des Bundesbodenschutzgesetzes sind zu berücksichtigen. Insbesondere sind Mutter- und Unterboden zu separieren und entsprechend der DIN 19731 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 Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen 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 Bodendenkmalspflege, Außenstelle Otpe (Tel.: 02761- 9375-0) 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 Erforschungen bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

GEMEINDE MÖHNESEE
ORTSTEIL KÖRBECKE
Bebauungsplan Nr. 17
"Berlingser Weg II"
5. Änderung

Satzungsexemplar

Übersichtsplan M. 1 : 5.000



Maßstab: 1 : 500
Datum: 16.02.2022

Planquadrat Dortmund
Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Gutenbergstraße 34 · 44139 Dortmund · Tel. 0231/557114-0