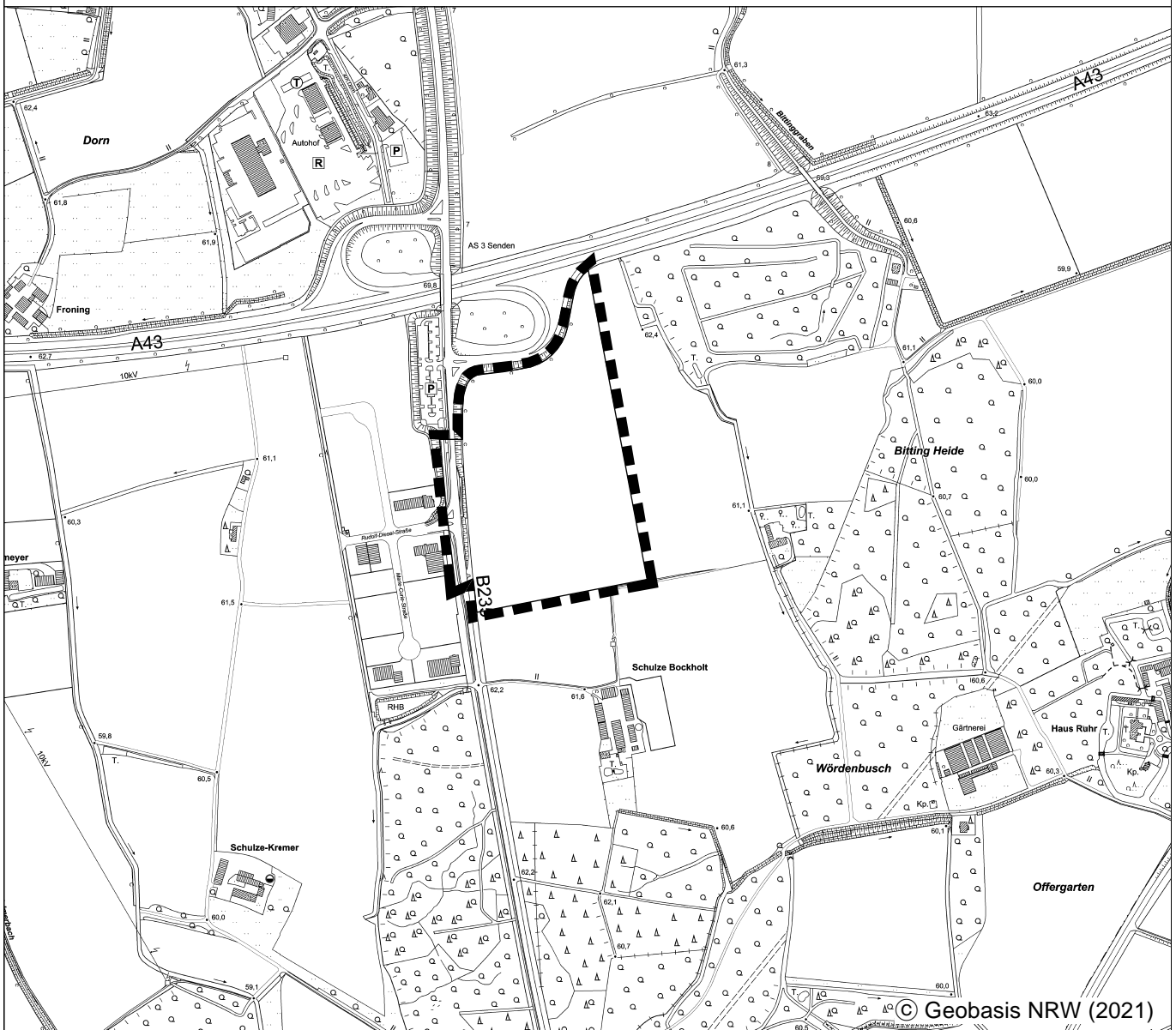


Vorhabenbezogener Bebauungsplan

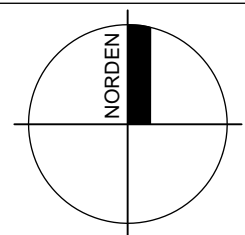
"Frische- und Logistikzentrum Stroetmann"



Planübersicht 1 : 10.000

Stand	29.04.2021
Bearb.	LB / KW
Plangröße	
Maßstab	

Vorentwurf



Planbearbeitung:

Blatt 1/2 (2 Blätter)
Zu diesem Blatt gehört das Blatt 2/2
(Vorhaben- und Erschließungsplan)

WP/WoltersPartner
Stadtplaner GmbH

Daruper Straße 15 • D-48653 Coesfeld
Telefon 02541 9408-0 • Fax 9408-100
stadtplaner@wolterspartner.de

Gemeinde Senden
 Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frische- und Logistikzentrum Stroetmann"

Planzeichnung - Vorentwurf



PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO



Frische- und Logistikzentrum, siehe textliche Festsetzungen Nr. 1

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 21 BauNVO

H max: Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN
siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 2.1



Baugrenze

G1 - G7

Baukörper

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche

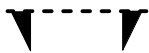


Straßenbegrenzungslinie

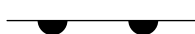


Verkehrsbegleitgrün

EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB

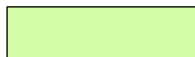


Einfahrtbereich



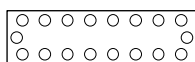
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

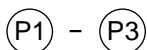


Private Grünfläche

FLÄCHE ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB



Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Nr, siehe textliche Festzungen Nr. 6.1, 6.2 und 6.3

Planzeichenerläuterung - Entwurf

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 (5) BauNVO



Bauverbotszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz FStrG und gem. § 25 und § 28 Straßen- und Wegegesetz StrWG NRW



Baubeschränkungszone gem. § 9 Bundesfernstraßengesetz FStrG und gem. § 25 und § 28 Straßen- und Wegegesetz StrWG NRW

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



Flurgrenze



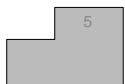
vorhandene Böschung



Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummer

[62.44]

Höhenpunkt vorhandenes Gelände (Höhe in Meter ü. NHN)



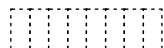
Bestandsgebäude mit Hausnummer



geplanter Straßenumbau



Fahrbahnrand



Vorgeschlagene Abgrenzung (Stellplätze, Fahrbahn)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

analog § 9 BauGB und BauNVO

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 Logistik- und Frischezentrum

Im Plangebiet sind folgende Betriebe und Anlagen zulässig:

1. Betriebe und Anlagen, die dem Transport, dem Umschlag, der Lagerung (Lagerhäuser und Lagerplätze) und der Kommissionierung von Nahrungs- und Genussmitteln, Waren des täglichen Bedarfs sowie Tierfutter/-nahrung dienen, sowie Anlagen, die im betrieblichen Zusammenhang mit den o.g. Tätigkeiten stehen
2. Betriebe und Anlagen, die ergänzende Dienstleistungen der unter Ziff. 1 genannten Betriebe, wie Wartung, Instandhaltung, Reparatur und Reinigung von technischen Systemen, Fahrzeugen und Flurförderzeugen, zum Gegenstand haben
3. Büro-, Verwaltungs- und Sozialgebäude, die den unter Ziff. 1 genannten Betrieben zuzuordnen sind
4. Verkehrsflächen und Stellplätze für Fahrräder, PKW, LKW, Sattelaufleger, Anhänger, Wechselbrücken, Container u.ä.
5. Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie und zur Erzeugung von Wasserstoff
6. Tankstellen für betriebsinterne Zwecke (Strom, Wasserstoff, Gas)

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(analog § 9 (1) Nr. 1 u. § 9 (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Die höchstzulässigen Baukörperhöhen sind in der Planzeichnung bezogen auf Meter über NHN festgesetzt.
- 2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. technische Aufbauten) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3,0 m zugelassen werden.
- 2.3 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) kann gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 2,0 m zugelassen werden.

3. BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

(analog § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

- 3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen sind bauliche Anlagen nur mit Grenzabstand, jedoch mit beliebiger Gebäudelänge zulässig.

4 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Die Dachflächen der im Plan mit G2, G3, G4 und G6 gekennzeichneten Gebäude sind zu mindestens 50 % extensiv zu begrünen.

5 FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUR ERZEUGUNG, NUTZUNG ODER SPEICHERUNG VON STROM, WÄRME ODER KÄLTE AUS ERNEUERBAREN ENERGIEN

(gem. § 9 (1) Nr. 23 b BauGB)

- 5.1 Die Dachflächen der im Plan mit G1 und G5 gekennzeichneten Gebäude sind durch Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) zu nutzen.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P1 gekennzeichneten zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. Pflanzliste flächendeckend zu begrünen und zu pflegen.
- 6.2 Alle gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P2 gekennzeichneten zu bepflanzenden Flächen sind mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. Pflanzliste flächendeckend zu begrünen und zu pflegen. Darüber hinaus ist in einem Abstand von je 15 m ein Laubbaum 2. Ordnung gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- 6.3 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P3 gekennzeichneten zu bepflanzenden Flächen sind als Extensivgrünland aus regionalem Saatgut zu entwickeln und zu pflegen.
- 6.4 Je 8 PKW-Stellplätze ist außerhalb der Flächen zur Anpflanzung ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen.
- 6.5 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 6.6 Pflanzliste

Bäume 2. Ordnung (Hochstamm, 2x verpflanzt, Stammumfang 14-16 cm):

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

Sträucher (Heister, 1x verpflanzt, Höhe 80 - 125 cm, Pflanzabstand: 1,5 m x 1,5 m):

Acer campestre	(Feldahorn)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)

HINWEISE

1. KAMPFMITTEL

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder Polizei zu verständigen.

2. DENKMALSCHUTZ

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (paläontologische oder kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Senden und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG NRW). Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten

3. EINSICHTNAHME UNTERLAGEN

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird – DIN-Normen, sowie Gutachten und VDI-Richtlinien anderer Art – können diese im Rathaus der Gemeinde Senden, Münsterstraße 30, 48308 Senden, innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

4. EINGRIFFSREGELUNG

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Insgesamt entsteht mit der Planung ein Biotopwertdefizit, welches auf externen Flächen oder den Ankauf von Biotopwertpunkten ausgeglichen werden muss. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Dauer anzulegen, zu pflegen und rechtlich zu sichern. Lage und Art der Ausgleichsmaßnahmen werden bis zum Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes festgelegt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV NRW S. 421), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.07.2016 (GV. NRW. S. 559), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. 11.2016 (GV. NRW. S. 934), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.05.2017 (BGBl. I S. 1440), in der zuletzt geänderten Fassung.

AUFSTELLUNGSVERFAHREN

Die Darstellung der Grundstücksgrenzen stimmt mit dem Katasternachweis überein. Stand: 25.02.2021
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
den ____ . ____ . ____

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat am gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am ortsüblich bekannt gemacht worden.
Senden, den

Der Bürgermeister

.....
(Täger)

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat vom bis gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Senden, den

Der Bürgermeister

.....
(Täger)

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat vom bis einschließlich gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Senden, den

Der Bürgermeister

.....
(Täger)

Der Bau- und Planungsausschuss der Gemeinde hat am gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Senden, den

Der Bürgermeister

.....
(Täger)

Dieser Bebauungsplan - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis einschließlich zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.
Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte am
Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2 des Baugesetzbuches durchgeführt.
Senden, den

Der Bürgermeister

.....
(Täger)

Der Rat der Gemeinde hat am gem. § 10 des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen. Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Senden, den

Der Bürgermeister

.....
(Täger)

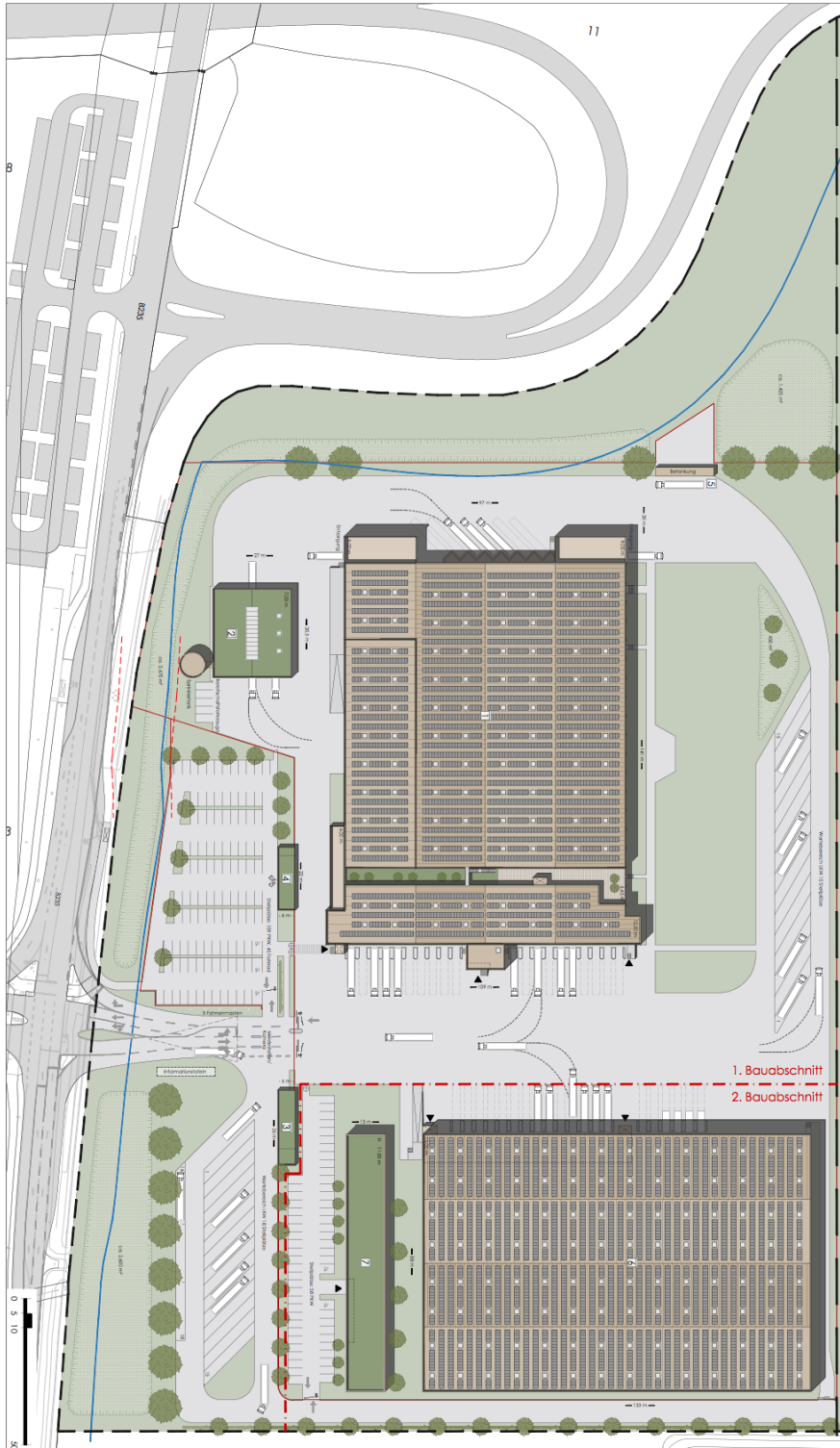
Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss dieses Bebauungsplanes am ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan in Kraft getreten.
Senden, den

Der Bürgermeister

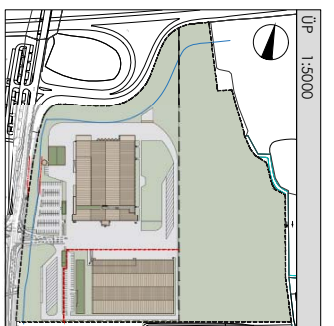
.....
(Täger)

Gemeinde Senden
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frische- und Logistikzentrum Stroetmann"

Vorhaben- und Erschließungsplan



1. Bauabschnitt
2. Bauabschnitt



LEGENDE

- 1 Lager Frische, Bürobereich, Sozialbereich
- 2 Servicehalle LKW, waschen, Spinkfertechnik
- 3 Sozialbereich LKW-Fahrer
- 4 Fahrräder
- 5 Betonung
- 6 Lager Heimtarnung, Bürobereich
- 7 Verwaltung
- Optionalfäche für Regenrückhaltung
- extensive Dachbegrünung
- Optionalfäche Photovoltaik
- Dachterasse
- Zaunanlage
- Schanke
- Tor

Gemeinde Senden
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frische- und Logistikzentrum Stroetmann"

Vorhaben- und Erschließungsplan

