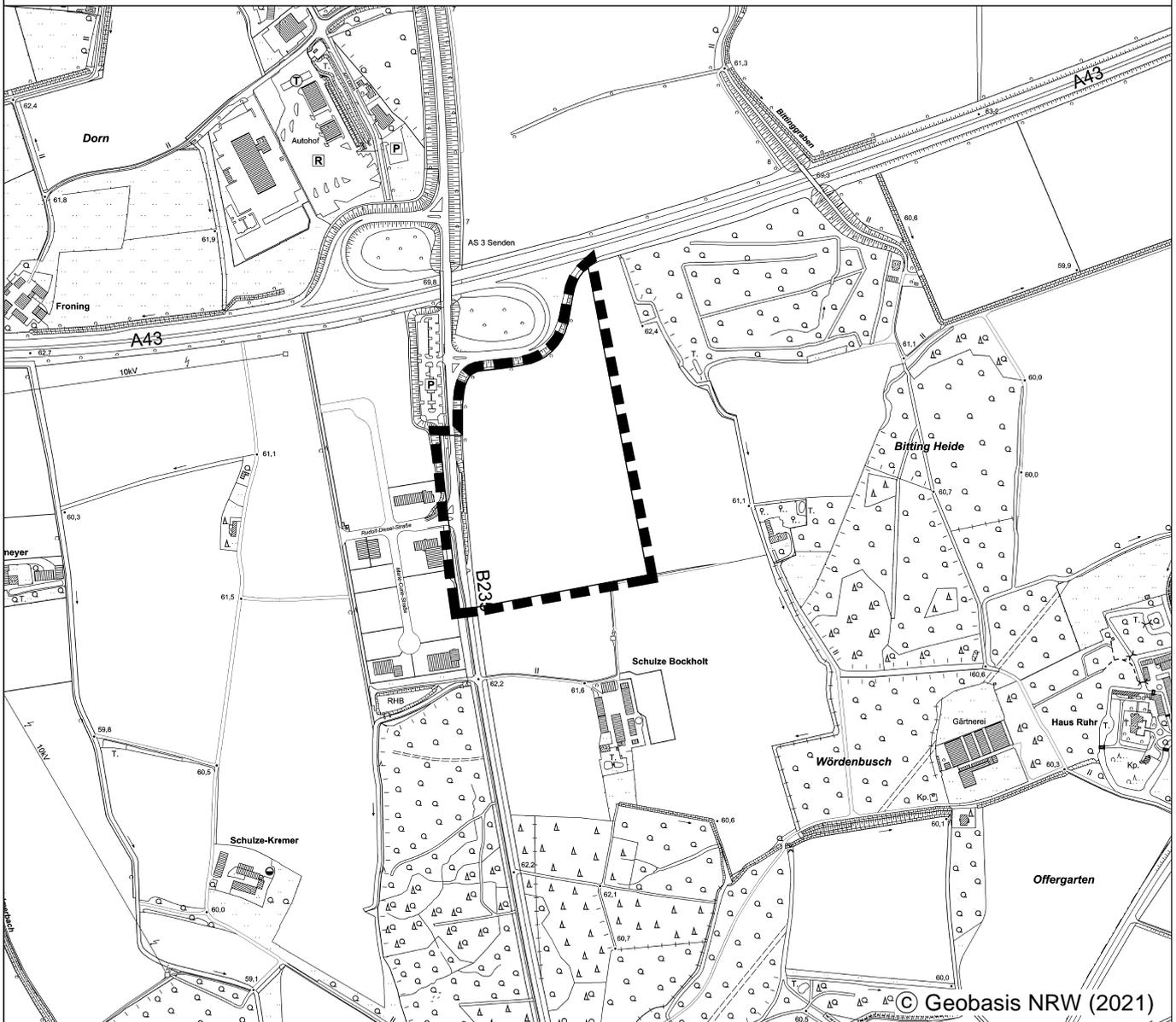


## Vorhabenbezogener Bebauungsplan

### "Frische- und Logistikzentrum Stroetmann"

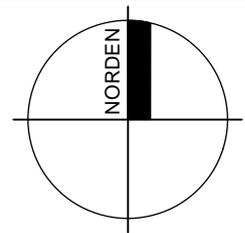


© Geobasis NRW (2021)

Planübersicht 1 : 10.000

Stand	16.11.2021
Bearb.	LB / KW
Plangröße	
Maßstab	

Entwurf



Planbearbeitung:

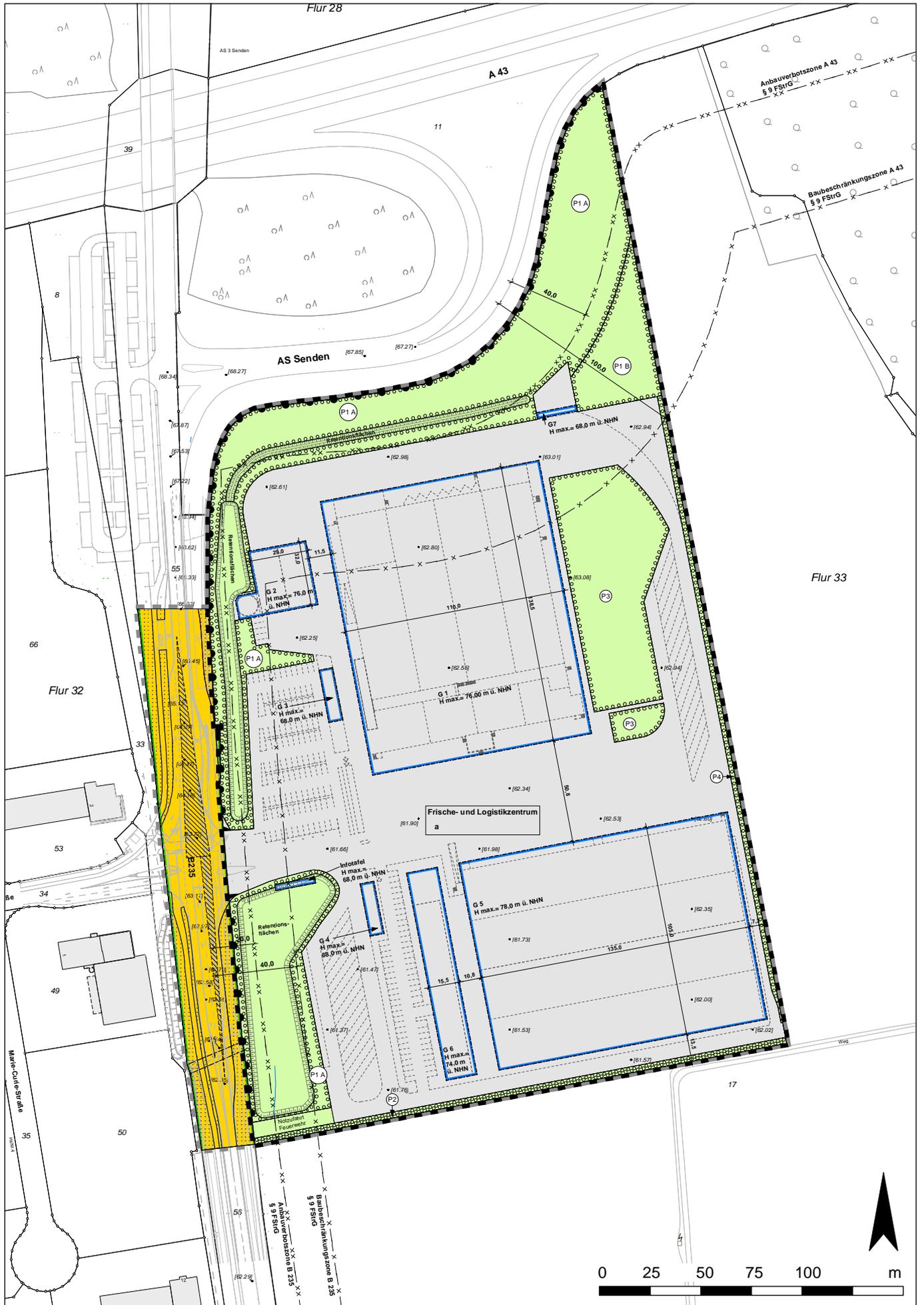
Blatt 1/2 (2 Blätter)  
Zu diesem Blatt gehört das Blatt 2/2  
(Vorhaben- und Erschließungsplan)

**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 - Entwurf



Planzeichenerläuterung - Entwurf

# 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. 3.1



Baugrenze

G1 - G7

Baukörper

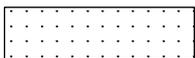
### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



Verkehrsbegleitgrün

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

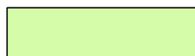


Einfahrtbereich



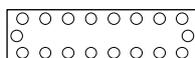
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

### 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

(P1) - (P4)

Nr, siehe textliche Festzungen Nr. 6.1, 6.2, 6.3 und 6.4

## Planzeichenerläuterung - Entwurf

### SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem § 9 (7) BauGB



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



Sichtdreiecke -nachrichtliche Darstellung- sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB



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]



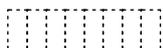
Höhenpunkt vorhandenes Gelände  
(Höhe in Meter ü. NHN)



Bestandsgebäude mit Hausnummer



Fahrbahnrand



Vorgeschlagene Abgrenzung  
(Stellplätze, Fahrbahn)

## 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.

# 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, G 3, G4 und G6 gekennzeichneten Gebäude sind zu mindestens 75 % extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann abgesehen werden sofern alternativ Anlagen zur Erzeugung von Strom aus Sonnenenergie (Photovoltaik) errichtet werden.

## 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 Die gemäß zeichnerischer Festsetzung mit P4 gekennzeichnete zu bepflanzende Fläche ist flächendeckend, mindestens als zweireihig-versetzte Hecke mit heimischen, standortgerechten Sträuchern gem. Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 6.5 Je 8 PKW-Stellplätze ist außerhalb der Flächen zur Anpflanzung ein großkroniger, heimischer, standortgerechter Laubbaum 2. Ordnung gemäß Pflanzliste zu pflanzen. PKW-Stellplätze sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Schotterrasen, wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Mosaik- u. Kleinpflaster mit hohem Fugenanteil, Mittel- und Großpflaster sowie Klinkerbelag mit offenen Fugen,  $b > 2$  cm) herzustellen.
- 6.6 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen heimischen, standortgerechten Gehölzen zu ersetzen.
- 6.7 Pflanzliste

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

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Prunus avium	(Vogel-Kirsche)
Sorbus aucuparia	(Eberesche)

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

Acer campestre	(Feldahorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Eingrifflicher Weißdorn)
Crataegus laevigata	(Zweigriffeliger Weißdorn)
Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Fagus sylvatica	(Rotbuche)
Rosa canina	(Hundsrose)
Rhamnus frangula	(Faulbaum)
Prunus spinosa	(Schlehe)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Viburnum opulus	(Gemeiner Schneeball)

## 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

- a. 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.
- b. Der LWL -Archäologie für Westfalen- Außenstelle Münster (Tel. 0251/591-8911) oder der Stadt als Untere Denkmalbehörde sind Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Fossilien) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 15 und 16 DSchG).
- c. Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um ggf. archäologische 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 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.

### 5. BLENDUNG/ABLENKUNG DES VERKEHRS

Die an die Bundesstraße und Bundesautobahn angrenzenden Bauvorhaben / Photovoltaikanlagen sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten, auszurichten und durch ausreichend hohe und dichte Einfriedigung und Bepflanzung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzuschirmen, dass der übergeordnete Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.

### 6. ARTENSCHUTZ

Flächenintensive Bauarbeiten, wie z.B. die Herstellung von Zuwegungen, Schottern der Bauflächen, Abschieben von Boden sind nur außerhalb der Brutzeit, d.h. vom 01.08 bis zum 14.03 des jeweiligen Folgejahres durchzuführen. Sollte eine Durchführung dieser Arbeiten innerhalb der Brutzeit von Feldvogelarten (15.03 – 31.07) unumgänglich sein, wird eine ökologische Baubegleitung notwendig. Eine Entfernung von Gehölzen ist in Anlehnung an § 39 BNatSchG außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit, d.h. im Zeitraum vom 01.11 bis zum 28./ 29.02 eines jeden Jahres durchzuführen. Zum Schutz der umliegenden Waldbereiche ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte gem. § 44 (1) BNatSchG ein angepasstes Beleuchtungskonzept im Baugenehmigungsverfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und umzusetzen. Blendwirkungen in angrenzende Gehölzbestände sind zu vermeiden. Die gutachterlicherseits im Fachbeitrag (Ökon, 28.10.2021)

## AUFSTELLUNGSVERFAHREN

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)

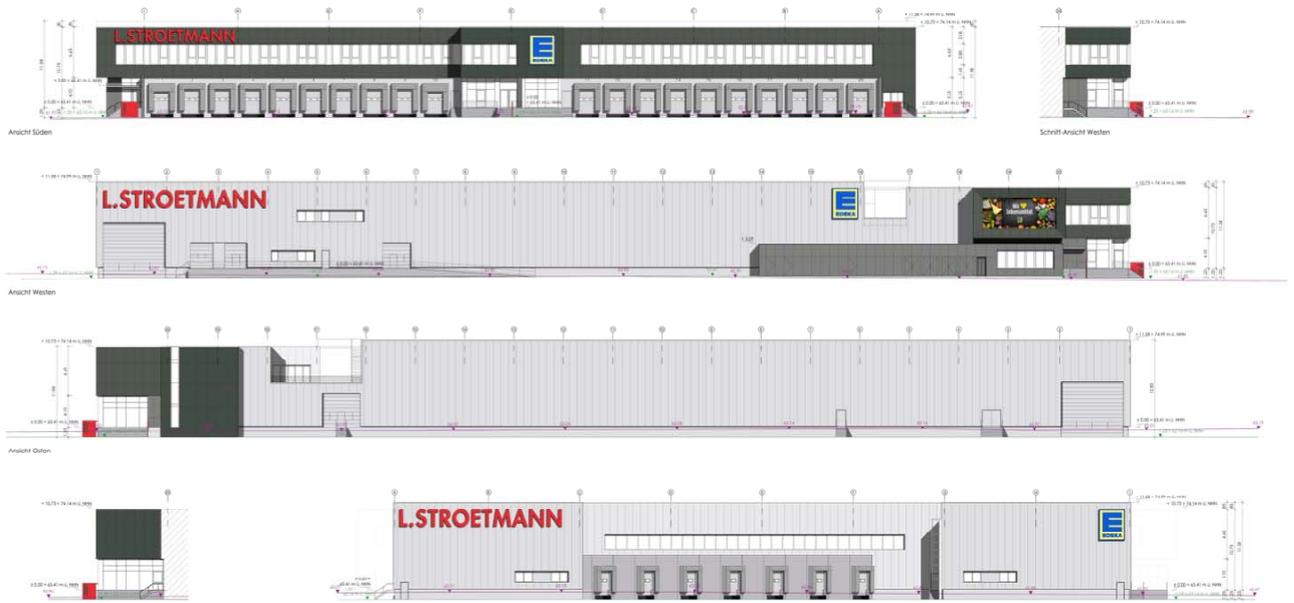
# Gemeinde Senden Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frische- und Logistikzentrum Stroetmann"

## Vorhaben- und Erschließungsplan

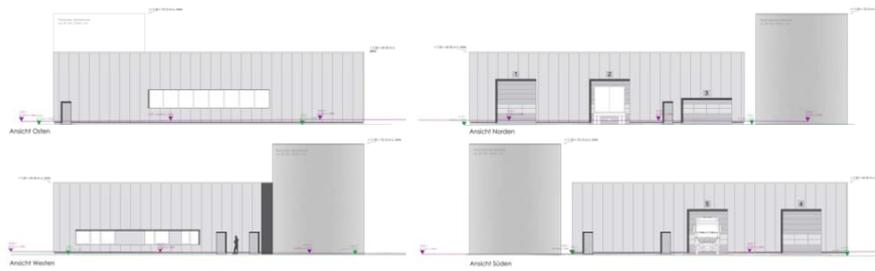


# Gemeinde Senden Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frische- und Logistikzentrum Stroetmann"

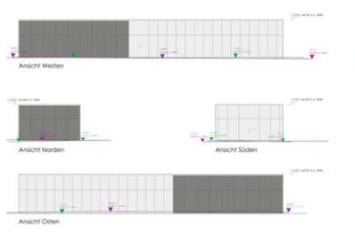
## Vorhaben- und Erschließungsplan



Gebäude 1



Gebäude 2



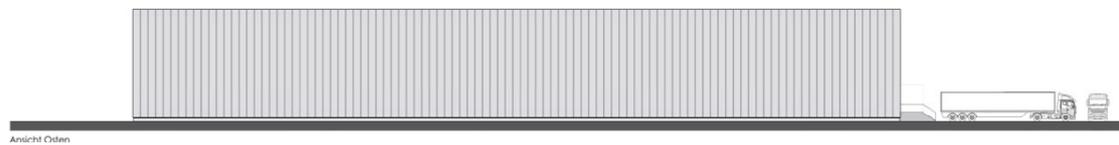
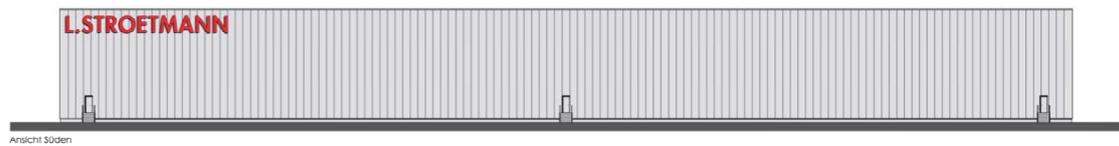
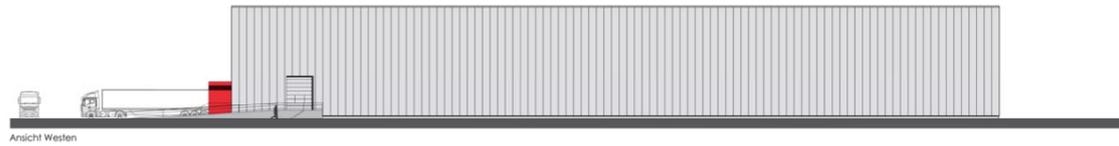
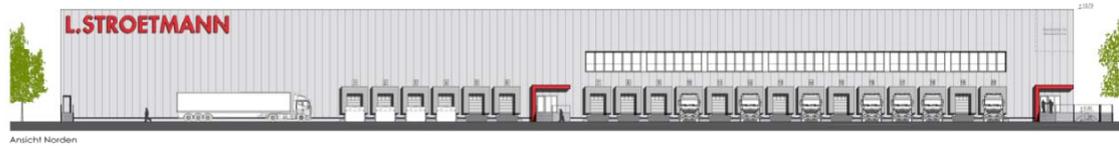
Gebäude 3



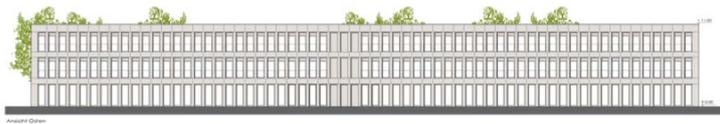
Gebäude 4

Gemeinde Senden  
Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Frische- und Logistikzentrum Stroetmann"

Vorhaben- und Erschließungsplan



Gebäude 5



Gebäude 6