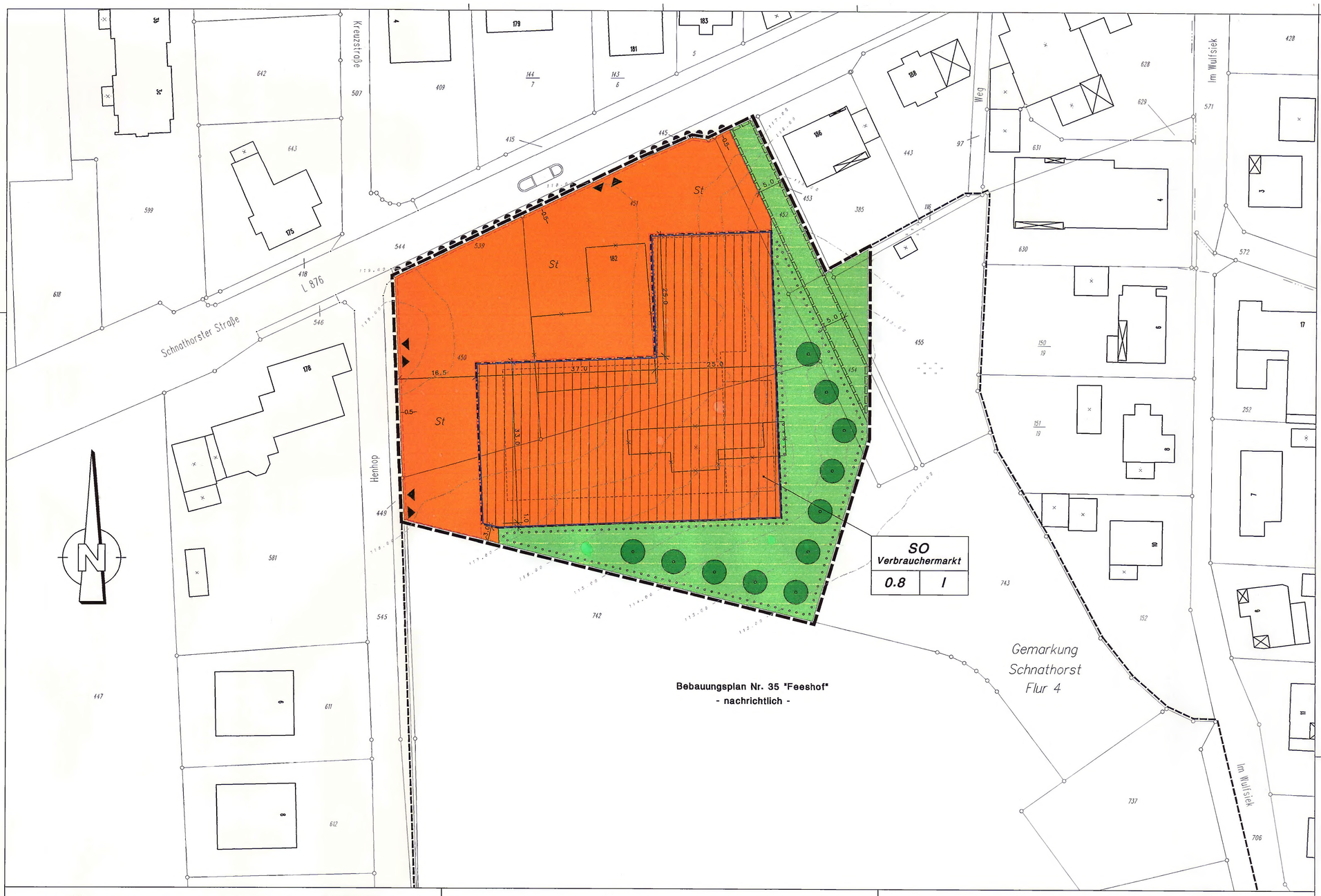


2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität (§ 9 Abs. 1 Nr. 10,20 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NR)

Private nicht überbaubare Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen (Ausnahme: Zufahrten, Abstellplätze und Wege)

2.2 Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffsintensität und zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 10,20,25a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sollen die Gehölzflächen erhalten bzw. erweitert werden.

Die Gehölze sind auf den freien Flächen in versetzten, mehrreihigen Pflanzreihen (Reihenabstand = 1,50m) mit einem pyramidalen Aufbau anzulegen. Verwendung finden nur die u. a. Gehölze als Sträucher oder Heister. Der Abstand der Gehölze in den Reihen ist mit maximal 2,00 – 2,50m anzulegen.
Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind 11 u. a. standortgerechte, heimische Laubbäume anzupflanzen.
Gemäß Nachbarrechtsgesetz NRW §§ 41 – 43 sind für die festgesetzten Bäume Pflanzabstände von 2,00 – 4,00m und für die festgesetzten Sträucher und Heister Pflanzabstände von 0,50 – 1,00m zu den Nachbargrundstücken einzuhalten.

Sträucher			
Corylus aveliana	Hasel, Haselnuß	Rosa canina	Hundsrose
Cornus mas	Kornelkirsche	Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Salix cinerea	Grau–,Aschweide
Crataegus monogyna	Weißdorn	Viburnum opulus	Wasserschneeball
Prunus spinosa	Schlehe		

Heister			
Acer campestre	Feldahorn	Frangula alnus	Faulbaum
Carpinus betulus	Hainbuche	Populus trmula	Espe
Betula pubescens	Moorbirke	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Salix caprea	Salweide
Fraxinus excelsior	Gem. Esche	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Bäume			
Aesculus hippocastanum	Rosskastanie	Prunus avium	Süßkirsche
Castanea sativa	Esskastanie	Quercus petraea	Traubeneiche
Corylus colurna	Baumhasel	Quercus robur	Stieleiche
Fagus sylvatica	Rotbuche	Salix alba "Tristis"	Trauerweide
Juglans regia	Wallnuss		

Pflanzenqualitäten Sträucher: Mindestqualität: 60 bis 100 cm, 2x verpflanzt
Pflanzenqualitäten Heister: Mindestqualität: 125 bis 150 cm, 2x verpflanzt
Pflanzenqualitäten Bäume: Mindestqualität: 180 bis 200 cm, 3x verpflanzt

Die Pflanzmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Verbrauchermärkte auszuführen und dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 34 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG sind die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen.
Durch die im Plangebiet ausgewiesene private Pflanzfläche, die zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern bestimmt ist, wird nur ein Teilausgleich für den durch die Bebauung erfolgenden Eingriff geschaffen. Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein Kompensationsdefizit von 2.300 Werteinheiten. Der Restausgleich erfolgt über die Anrechnung des vom Vorhabenträger geführtes Ökokonto "Vogelpark Dehme" in Bad Oeynhausen auf den Flurstücken 281, 282 und 296, Flur 2, Gemarkung Dehme.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

3.1 Kulturgeschichtliche Bodenaltertümer (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG)

Wenn bei Erdarbeiten kultur– und erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des DSchG die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL–Archäologie für Westfalen, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel. 0521/5200250; Fax 0521/5200239, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.
Der Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist dem Amt für Bodendenkmalpflege mindestens 8 Wochen vorher anzuzeigen.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Dieser Bebauungsplan hat folgende Rechtsgrundlagen:
- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes ErbStRG vom 24.12.2008 (BGBl.I.S.3316);
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I.S.132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs– und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466,479);
- die Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW S.256) zuletzt geändert durch Artikel 91 des Gesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW S.332);
- die Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein–Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S.666), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 09.10.2007 (GV.NRW S.380);
- das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.04.1969 (GV.NW.S.190), zuletzt geändert durch Artikel 248 des Zweiten Befristungsgesetzes vom 05.04.2005 (GV.NRW S.274,301);
- das Landschaftsgesetz des Landes Nordrhein–Westfalen (LG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW S.568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes LGÄndG vom 19.06.2007 (GV.NRW S.228);
- das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein–Westfalen (Denkmalschutzgesetz–DSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV.NRW 1980, S.226);
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.I.1991,S.58);
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl.I.S.1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.04.2008 (BGBl.I.S.686);
- das Wassergesetz für das Land Nordrhein–Westfalen (Landeswassergesetz–LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV.NRW S.926), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 03.05.2005 (GV.NRW S.463).

ERLÄUTERUNG DER PLANZEICHNUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- SO – Sonstige Sondergebiete

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 bis 21a BauNVO)

- 0.8 – Grundflächenzahl als Höchstmaß
- I – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

BAUGRENZEN (§ 9 (1) 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 4 u. (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

- St – Umgrenzung der Flächen für Stellplätze
- Ein– und Ausfahrt
- Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

- Private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 25a BauGB)

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen
- Baum zu pflanzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Mit Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zu belastende Flächen

ERLÄUTERUNGEN

- 181 – Vorhandene Gebäude mit Hausnummer
- Vorhandene Wirtschafts– und Betriebsgebäude
- Geplante Gebäude – Verbrauchermärkte
- Erweiterungsmöglichkeit – Verbrauchermarkt
- Geplanter Gebäudeabriss
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 117.00 – Höhenlinie mit Höhenangaben über NN

TEXTLICHE FESTSETZUNG

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNG

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Die Art der zulässigen baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist die der "Sonstigen Sondergebiete" (SO) gemäß § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO.
Das Sonstige Sondergebiet "Verbrauchermarkt" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe, von Stellplätzen mit deren Zu– und Abfahrten, Betriebs– und Lagerreinrichtungen, Einrichtungen zur Warenanlieferung einschließlich der Einrichtungen und Anlagen zum Be– und Entladen von Fahrzeugen mit deren Zu– und Anfahrten sowie Einrichtungen der Verwaltung und der technischen Infrastruktur.
Im SO wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf maximal 1.565 m^2 beschränkt. Dabei ist die folgende Aufteilung der Sortimente zulässig:
– Nahrungs– und Genussmittel: 1.165 m^2
– Gesundheit, Körperpflege: 400 m^2

Darüber hinaus sind in dem SO zulässig:
– Die der Versorgung des SO mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besondere Flächen festgesetzt wurden.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 20 BauNVO)

a) Grundflächenzahl
Innerhalb des SO ist eine GRZ von 0,80 zulässig.
b) Zahl der Vollgeschosse
Innerhalb des SO wird ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt.

1.3 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. § 14 BauNVO)

Es werden nur zweckgebundene Anlagen und Einrichtungen zugelassen, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.4 Baugestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

a) Dachform und Dachneigung
Es sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 – 25 zulässig. Bei Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und –neigungen zulässig.
b) Äußere Wandflächen
Äußere Wandflächen sind mit glattem rot bis rotbraunem Verblendmauerwerk herzustellen. Darüber hinaus ist für untergeordnete Teile der Außenwandfläche Holzverschalung farbig oder unbehandelt und Zinkblech zulässig.
Nebenanlagen sind mit dem zugehörigen Hauptgebäude in Einklang zu bringen.
c) Einfriedungen
Entlang der L876 ist das Plangebiet durch einen Zaun mit einer Höhe von 0,80m einzufassen und mit einer Sichtschutzpflanzung von mindestens 0,80m zu versehen.

1.5 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 23 BauNVO)

Die maximal überbaubaren Grundstücksflächen werden im Lageplan durch Baugrenzen kenntlich gemacht. Sie darf nur ausgenutzt werden, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.
Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur in dem im Bebauungsplan ausgewiesenen Fläche im nordwestlichen Bereich des SO zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, soweit sie nach § 15 Abs. 1 BauNVO unbedenklich sind sowie Einrichtungen und Anlagen zum Be– und Entladen von Fahrzeugen, können im Einzelfall auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zugelassen werden. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

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

Dargestellt werden die vorhandenen, öffentlichen Verkehrswege. Die Ein– und Ausfahrten für die ausschließlich dem Pkw–Verkehr vorbehaltende Zuwegung zur geplanten Stellplatzanlage erfolgt zur Verteilung des Verkehrsaufkommens über die "Schnathorster Straße" und über die Straße "Henhop". Eine weitere Zuwegung für die Anlieferung erfolgt über die Straße "Henhop".
Eine Aufteilung der privaten Stellplatzanlage und den Zuwegungen wurden im Bebauungsplan nicht vorgenommen, dies bleibt der Ausbauplanung vorbehalten, die mit den zuständigen Behörden abzustimmen ist.

1.7 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf Grundlage der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens werden Folgende Festsetzungen getroffen:
– Beschränkung der Öffnungs– und Betriebszeiten auf die Zeit von 07.00 Uhr bis 20.00 Uhr mit Ausnahme der Anlieferung in der Zeit von 06.00 Uhr bis 07.00 Uhr. Liegt das Kundenaufkommen unter 750 Kunden–Pkw, ist die Öffnungszeit über 20.00 Uhr hinaus möglich, sofern in der Zeit nach 20.00 Uhr das Kundenaufkommen nicht mehr als ca. 10% des täglichen Kundenaufkommens betragen wird und alle Kunden–Pkw vor 22.00 Uhr den Parkplatz verlassen haben werden.
– Asphaltierung der Fahrgassen auf dem geplanten Parkplatz; gepflasterte Stellplatzflächen sollten mit dem Einkaufswagen nicht zu queren sein.
– Lärmschutzwand und Teil–Einhausung der Warenanlieferungszone des Lebensmittel–Discounter gemäß schalltechnischem Gutachten.
– Eine Nachtanlieferung wird ausgeschlossen.

1.8 Ver– und Entsorgung (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG)

Das Sondergebiet liegt in der Zone der öffentlichen Gemeindewasserversorgung.
Das anfallende Schmutzwasser wird über den in der Straße "Henhop" verlaufende Mischwasserkanal abgeleitet.
Das anfallende Niederschlagswasser wird einem südlich des Sondergebietes gelegenen Regenrückhaltebecken zugeführt.

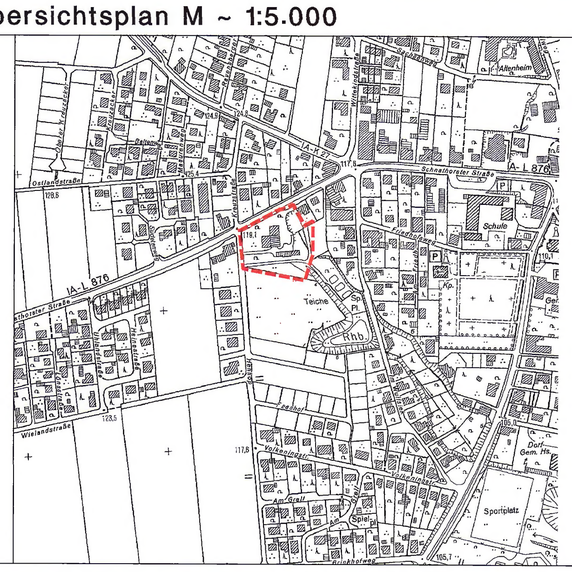
1.9 Geh–, Fahr– und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Festgesetzt wird im östlichen Bereich des SO eine Grundstücksfläche mit Geh–, Fahr– und Leitungsrecht zugunsten der Wirtschaftsbetriebe Hüllhorst, Bereich Abwasser.

1.10 Werbeanlagen (§ 13 BauO NRW i.V.m. §§ 65 und 86 Abs. 1 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB)

Werbeanlagen dürfen nur unterhalb der Traufkanten oder auf Giebelflächen angebracht werden. Die Länge der Werbeanlagen wird auf maximal 1/2 einer Wandfläche, Giebelseite oder Dachlänge begrenzt. Freistehende Werbeanlagen und Werbepylone dürfen eine Gesamthöhe von 12,0m nicht überschreiten.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn es zu keinen Verunstaltungen der Gebäude kommt.

Übersichtsplan M ~ 1:5.000



Aufstellung	Öffentliche Auslegung	Satzungsbeschluß	Inkrafttreten	Planunterlagen
Dieser Plan ist gem. § 2 Abs.1 BauGB durch Beschluß des Rates der Gemeinde Hüllhorst vom 15.10.2008 aufgestellt worden. Der Aufstellungsbeschluß wurde am 16.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht.	Dieser Plan hat mit der Begründung gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeit vom 24.07.2009 bis einschl. 24.08.2009 öffentlich ausgelegen. Die Auslegung wurde am 16.07.2009 ortsüblich bekanntgemacht.	Dieser Plan ist nach Prüfung der Anregung und Bedenken gem. § 10 BauGB vom Rat der Stadt am 07.10.2009 als Satzung beschlossen.	Der Satzungsbeschluß des Rates der Gemeinde Hüllhorst vom 07.10.2009 ist gem. § 10 Abs. 3 BauGB am 09.04.2010 ortsüblich bekanntgemacht worden. Dieser Bebauungsplan und die Begründung werden ab diesem Tag zu jedermanns Einsicht bei der Gemeindeverwaltung Hüllhorst – Bauamt – bereitgehalten.	Die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes im Geltungsbereich stimmen mit dem Katasternachweis, Stand: August 2009 überein. Der Gebäudebestand im Geltungsbereich stimmt mit der Örtlichkeit, Stand: August 2009 überein. Es wird bescheinigt, daß die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.
Hüllhorst, den 11.05.2010	Hüllhorst, den 11.05.2010	Hüllhorst, den 11.05.2010	Hüllhorst, den 11.05.2010	Hüllhorst, den 04. Mai 2010
Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Bürgermeister	Plumhoff, Öff. best. Vermessungsingenieur
				Plumhoff, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Gemeinde Hüllhorst

Gemarkung: Schnathorst — Flur 4

Bebauungsplan Nr. 44 "Verbrauchermarkt Schnathorst"

Satzungsfassung

Planunterlage: M. 1:500 — Stand: August 2009 — Geändert am .....