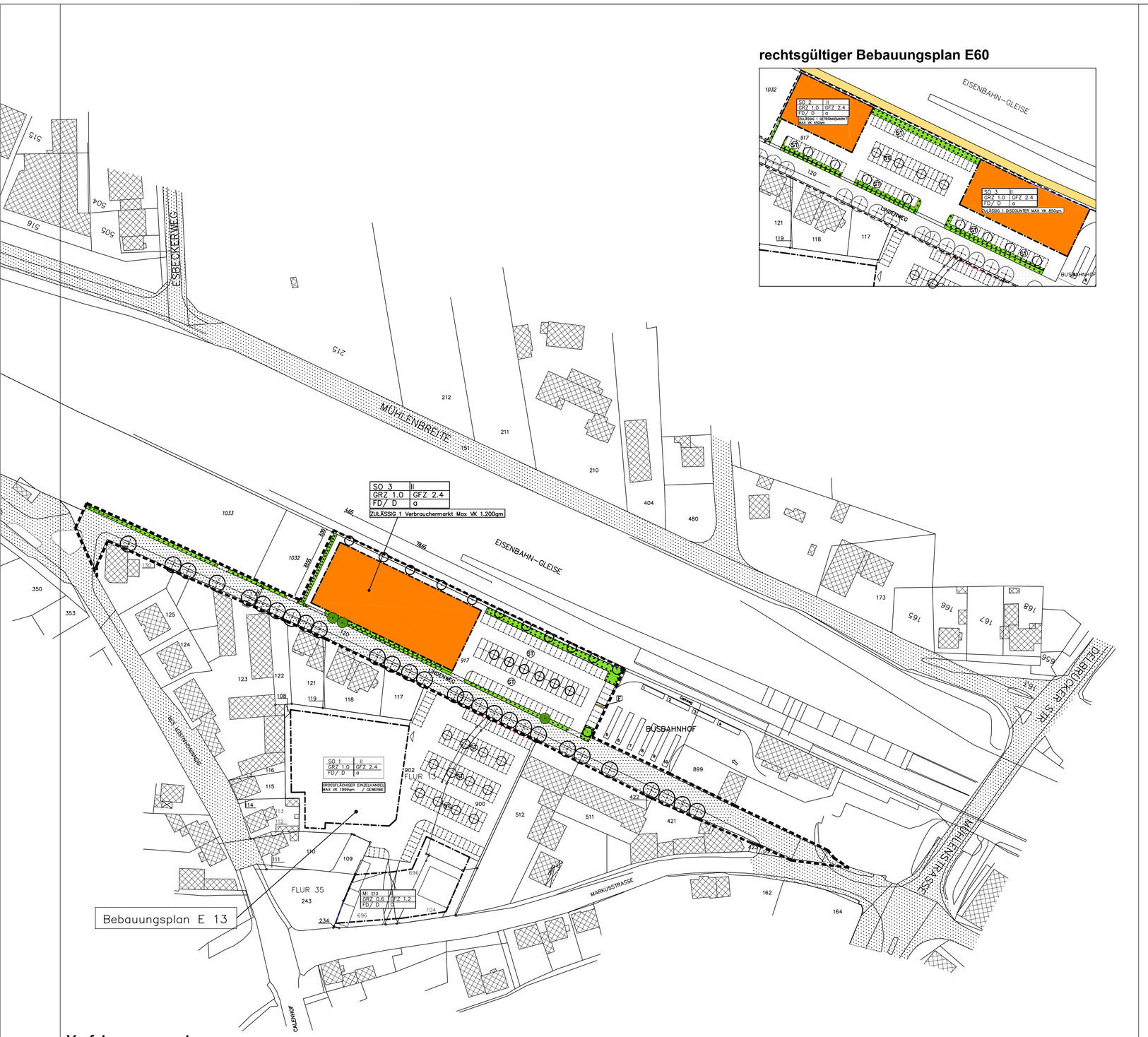


rechtsgültiger Bebauungsplan E60

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß
Der Bauausschuß der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am die Aufstellung dieses Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB beschlossen.

Geseke, den .....

.....
Bürgermeister

Offenlegungsbeschluss
Die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit Begründung wurde gem. § 3 (2) BauGB vom Bauausschuß der Stadt Geseke am beschlossen.

Geseke, den .....

.....
Bürgermeister

Öffentliche Auslegung
Dieser Bebauungsplan hat mit Begründung gem. § 3 (2) BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

Geseke den .....

.....
Bürgermeister

Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Geseke hat in seiner Sitzung am diesen Bebauungsplans gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Geseke, den .....

.....
Bürgermeister

Bekanntmachung / Inkrafttreten
Die Durchführung des Anzeige- / Genehmigungsverfahrens ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.Mit der Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplans in Kraft. Dieser Bebauungsplan liegt während der allgemeinen Dienststunden zu jedermanns Einsicht bei der Stadtverwaltung Geseke aus.

Geseke, den .....

.....
Bürgermeister

Kartographische Darstellung
Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des in §1 der Planzeichenverordnung vom 18. Dez.1990.
Stand der Planunterlage

Soest, den

Geometrische Festlegung
Es wird bestätigt, dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist

Soest, den

1. FESTSETZUNGEN

BEGRENZUNGSLINIEN

= Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§9 Abs.7 BauGB)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gem. §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

SO — Sondergebiete — gem. § 11 BauNVO

SO3 zulässig sind: Sondergebiet gem. §11(3) Nr.2 BauNVO mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel;
Art der baulichen Nutzung:
Lebensmitteldiscounter mit max. 1.200qm Verkaufsfläche

zulässig sind:
- Nahversorgungsrelevante Sortimente auf max. 1.200qm
- Zentrenrelevante Sortimente sind nur als Neben- bzw. Randsortimente auf insgesamt 10% der Gesamt-verkaufsfläche(max.120qm) des Lebensmittel-discounters zulässig
- nicht-zentrenrelevante Sortimente(z.B.Tiernahrung)

Definition Lebensmitteldiscounter:

Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse-oder Wursttheke(mit Bedienung), z.B. Aldi, Penny, Lidl. Verkaufsfläche mindestens 800- 1.000qm, Selbstbedienung.
(Junker+Kruse 2016: Einzelhandelskonzept für die Stadt Geseke -Entwurf der Fortschreibung-(S.108)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gem §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

z.B. 1.0 — Grundflächenzahl (GRZ) — gem. § 19 BauNVO

z.B. 2.4 — Geschoßflächenzahl (GFZ) — gem. § 20 BauNVO

z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze — gem. § 16 (4) BauNVO

BAUWEISE, BAUGRENZEN

gem §9 Abs.1 Nr.2 BauGB

a — abweichende Bauweise
Grundsätzlich gilt die offene Bauweise;
es sind jedoch auch Gebäude über 50m zulässig, zulässige Abstandsfläche 0,4 H — gem. § 22 (4) BauNVO

Baugrenze — gem. § 23 (3) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

gem §9 Abs.1 Nr.11, Nr.4 und Nr.22 BauGB

Straßenbegrenzungslinie — gem. § 9 (1) NR.11 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze — gem. § 9 Abs.1 NR.4 BauGB

Befestigung mit:
Wasserdurchlässigem Pflaster Sickerfähigkeit mind. 200l/s ha.
Vorausgesetzt der Untergrund ist für die Versiegelung geeignet

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
hier: privater Fußweg

Vorhandene öffentliche Straßen

GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

gem §9(1) Abs25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
i.V. mit textlichen Festsetzungen 2.2 — gem. § 9 Abs. 1 NR. 25 und Abs. 6 BBauG

Einzelbaum Erhaltung

Einzelbaumpflanzung
SO E60 , Stammumfang 16-18cm
i.V. mit textlichen Festsetzungen 2.2

Vorh. Bäume NO Naturdenkmal

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

gem §9 Abs.4 BauGB

FD — Flachdach
D — 15°-40° zulässig sind Dächer mit einer Neigung von 15°-40°

SONSTIGE DARSTELLUNGEN UND FESTSETZUNGEN

Bemaßungen

Flurstücksgrenze

185 — Flurstücksnummer

2.TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1.SORTIMENTLISTE DER STADT GESEKE

zentrenrelevante Sortimente

Apothekenwaren
(pharmazeutische Artikel)
Backwaren/ Konditorelwaren
Drogeriewaren/ Körperpflegeartikel
(inkl. Wasch-,
Putz und Reinigungsmittel)
Fleisch- und Metzgerelwaren
Getränke
Nahrungs- und Genussmittel
Schnittblumen
Zeitungen/ Zeitschriften

Nahrungs- und Genussmittel, Reinigungsmittel, Getränke

Fahrräder und technisches Zubehör
Glas/ Porzellan/ Keramik,
Haushaltswaren (inkl.Vasen)
Handarbeitswaren/ Kurzwaren/
Meterware/ Wolle
Heimtextilien (inkl. Haus- und
Tischwäsche,Bettwäsche)/
Gardinen/ Dekostoffe
Kosmetikartikel/ Parfümerlewaren
Kunstgewerbe/ Bilder/ Bilderrahmen
Lederwaren/ Taschen/ Koffer/
Regenschirme
Medizinische und orthopädische Artikel
(dazu gehören u.a. Hörgeräte,
Optik/ Augenoptik Sanitätsartikel)
Musikinstrumente und Zubehör
Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Schuhe
Spielwaren
Sportartikel/ -kleingeräte
Sportbekleidung/ Sportschuhe
Uhren/ Schmuck
Wohndekorationsartikel

Bastel- und Künstlerartikel,
Sammlerbriefmarken und -münzen
Bekleidung
Bücher
Elektrokleingeräte
Elektronik und Multimedia
(dazu gehören
u.a. Bild und Tonträger, Computer
und Zubehör, Fotoartikel,
Telekommunikation und Zubehör,
Unterhaltungselektronik und Zubehör)

nicht zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)

Angler-, Jagdartikel und Waffen
Bauelemente, Baustoffe
Baumarktspezifisches Sortiment
(dazu gehören u.a. Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben/Lacke, Fliesen, Heizungs-und Klimogeräte, Kamine/ Kachelöfen, Rollläden/ Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen/ Werkzeuge, Teppiche (Rollware))
Bettwaren/ Matrazen
Büromaschinen
Campingartikel
Elektrogroßgeräte
Gartenartikel und-geräte
Kinderwagen

Kfz.-, Caravan- und Motorradzubehör
(inkl. Autositze)
Lampen/ Leuchten/ Leuchtmittel
Möbel
Pflanzen/ Samen
Pflanzgefäße/ Terrakotta (Outdoor)
Reitsportartikel
Teppiche ((Einzelware)
Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe
Sportgroßgeräte
Zoologische Artikel
(inkl. Heim- und Kleintierfutter), lebende Tiere

2.2.GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

gem. §9(1) Abs.25BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Pflanzliste
Sträucher: Höhe mind. 60-100cm, 1-1,5 Stck/m2

zulässig sind:
Gewöhnlicher Flieder (Hybrid-Sorten), Schwarzer Holunder,einheimische Weißdornarten, Feldahorn, Waldhasel, Gewöhnlicher Schneeball, Falscher Jasmin(Pfeifenstrauch)
Hortensien, Strauch-, Heckenrosen und Beerensträucher.
auf Kleinflächen und am Gehölzrand auch bodendeckende Sträucher und Stauden Höhe mind. 20-30cm (ca. 4 Stck/m2)
zulässig sind:
Zwergmispel, Rosengewächse sowie alle winterharten Stauden.

Einzelbaumpflanzung
SO E60 , Hochstamm, 2 x v, Stammumfang 16-18cm

Zulässig sind:
Spitzahorn, Hainbuche, Esche, Stieleiche

Die vorhandene Begrünung ist möglichst zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

2.3.SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Durch das Büro Goritzka Akustik wurde eine schalltechnische Untersuchung, Bericht 4279E1/17, erstellt

Folgende Hinweise bzw. Anforderungen an die Realisierung des Vorhabens sind zu beachten:

- Unter Berücksichtigung der geplanten Umbaumaßnahmen am Standort, wird die Geräuschsituation für die Anwohner des Lindenweges im Wesentlichen durch die Abschirmung des neuen Marktes verbessert.

- Das abgestrahlte Schallspektrum der lufttechnischen Aggregate muss entsprechend Stand der Technik einzeltonfrei sein. Weiterhin sind die in der TABELLE 5 ausgewiesenen Schallleistungspegel (LWA) der luft-und klimatechnischen Anlagen einzuhalten. Sollten sich Änderungen in Bezug auf die Anzahl, Lage oder die Emissionshöhe ergeben, so ist mit dem Sachverständigen Rücksprache zu nehmen.

- Für die Fahrgassen des Parkplatzes ist eine Asphaltoberfläche oder ein schalltechnisch gleichwertiger Belag zu realisieren.
Die Warenanlieferung (Verladezone) ist dreiseitig mit Dach einzuhausen und mit einem Rolltor vorzusehen. Die resultierende erforderliche Schalldämmung (Rw) der massiven Bauteile (Wand und Dach) muss dabei erf. $R_{w,res} \geq 30$ dB und die des Rolltores erf. $R_{w,res} \geq 16$ dB betragen.

Tabelle 5: Emissionsdaten lufttechnische Anlagen (LA), tags/nachts

Emittent	Benennung	$L_{p,1m}$ [dB(A)]	L_{WA} [dB(A)]	L_{WA}, tags/nachts [dB(A)]
1	2	3	4	5
LA01	3 Stk. Daikin Conveni Pack LRYEQ 16 AY1 2 Einheiten mit jeweils	62	78,0	**78,0**

- **nachts1** Emissionen der Lufttechnik und abfahrende Pkw vom Parkplatz
- **nachts2** Emissionen der Lufttechnik und ein Lkw inklusive Betriebsgeräusche

Tabelle 17: Beurteilungspegel Lr an den relevanten Immissionsorten (IO)

Immissionsort		IRW [dB(A)]		$L_{r,IRW}$ [dB(A)]		$L_{r,LRA}$ [dB(A)]			$L_{r,Gesamt}$ [dB(A)]	
		tags	nachts	tags	nachts	tags	nachts1	nachts2	tags	nachts1
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
IO 01	1.OG	60	45	41,7	36,3	51,4	29,1	49,7	51,8	37,1
IO 02	1.OG	60	45	54,9	41,6	51,7	37,8	29,6	56,6	43,1
IO 03	1.OG	60	45	43,6	33,3	46,8	31,5	21,4	48,5	35,5
IO 04	1.OG	60	45	42,4	31,5	45,2	34,9	31,0	47,0	36,5
IO 05	1.OG	60	45	54,4	30,4	56,3	41,3	25,9	58,5	41,6
V-IO06	1.OG	60	45	59,9	44,2	32,2	18,3	21,4	59,9	44,2

"Für die ausschließliche Nutzung von Büroräumen kommen die Nacht-Immissionswerte nicht zur Anwendung /12/

Die Ergebnisse in **Tabelle 17** weisen aus, dass an den vorhandenen relevanten Immissionsorten die Immissionsrichtwerte im Beurteilungszeitraum **tags und nachts1 unterschritten** werden.

Entsprechend der **Tabelle 17, Spalte 9** wird am IO01 der IRW Überschritten, so dass eine Lkw-Anlieferung im Beurteilungszeitraum nachts nicht möglich ist.

Eine Einschränkung der Anlieferungszeit im Beurteilungszeitraum "Tag" besteht nicht. Die Marktanlieferung kann in der Zeit von 06:00 bis 22:00 Uhr stattfinden. (Einschränkungen an Sonn- und Feiertagen sind auf Grund des Mischgebietscharakters nicht erforderlich.
Im Beurteilungszeitraum "Nacht" ist die Anlieferung rechnerisch mit einem Lkw **nicht** möglich (s. **Tabelle 17, Spalte 9**)

2.4.HINWEISE

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder der LWL- Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel: 02761-93750 Fax 02761- 937520) anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu belassen.

Soweit Boden ausgehoben und einer anderweitigen Verwertung zugeführt werden, ist dieser im Vorfeld durch einen Bodengutachter chemisch zu untersuchen und zu bewerten. Die Untersuchungsergebnisse sind dem SG Bodenschutz unaufgefordert vorzulegen.

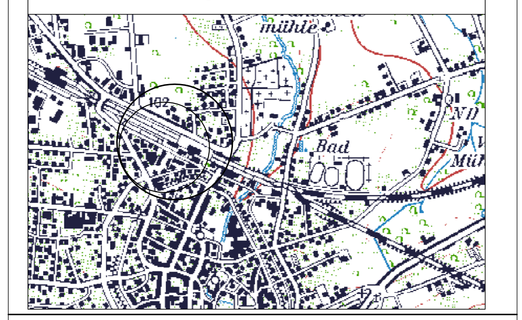
Sollten bei Erdarbeiten Abfallablagerungen oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, ist das SG Bodenschutz des Kreises Soest umgehend zu benachrichtigen. Die vorgefundenen Abfälle bzw. verunreinigter Boden sind bis zur Klärung des weiteren Vorgehens gesichert zu lagern.

Bei Baumaßnahmen anfallende Abfälle sind vorrangig einer Verwertung zuzuführen. Abfälle, die nicht verwertet werden, sind soweit möglich auf den Entsorgungsanlagen im Kreis Soest zu beseitigen.

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl.I.S.2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 (BGBl. S. 1057)
2. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990- PlanzVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I.S.58).
3. 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I.S.466).
4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein- Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. 07. 1994 (GV.NRW.S.666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24.06.2008 (GV.NRW.S.514).
5. 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 2 des Gesetzes vom 24.Mai 2011 (GV.NRW.S.272).

Übersichtsplan



STADT GESEKE

BEBAUUNGSPLAN E 60

2. Änderung

M = 1 : 1.000

NORDEN

Der Bebauungsplan E 60/2.Änderung wurde ausgearbeitet von
Dipl-Ing. Architekt Markus Smolin

Geseke, 24.07.2017 — Planverfasser

MARKUS SMOLIN
DIPL.-ING. ARCHITEKT
Mühlenstrasse 18 59590 Geseke
FON 02942/7478 FAX 02942/5305