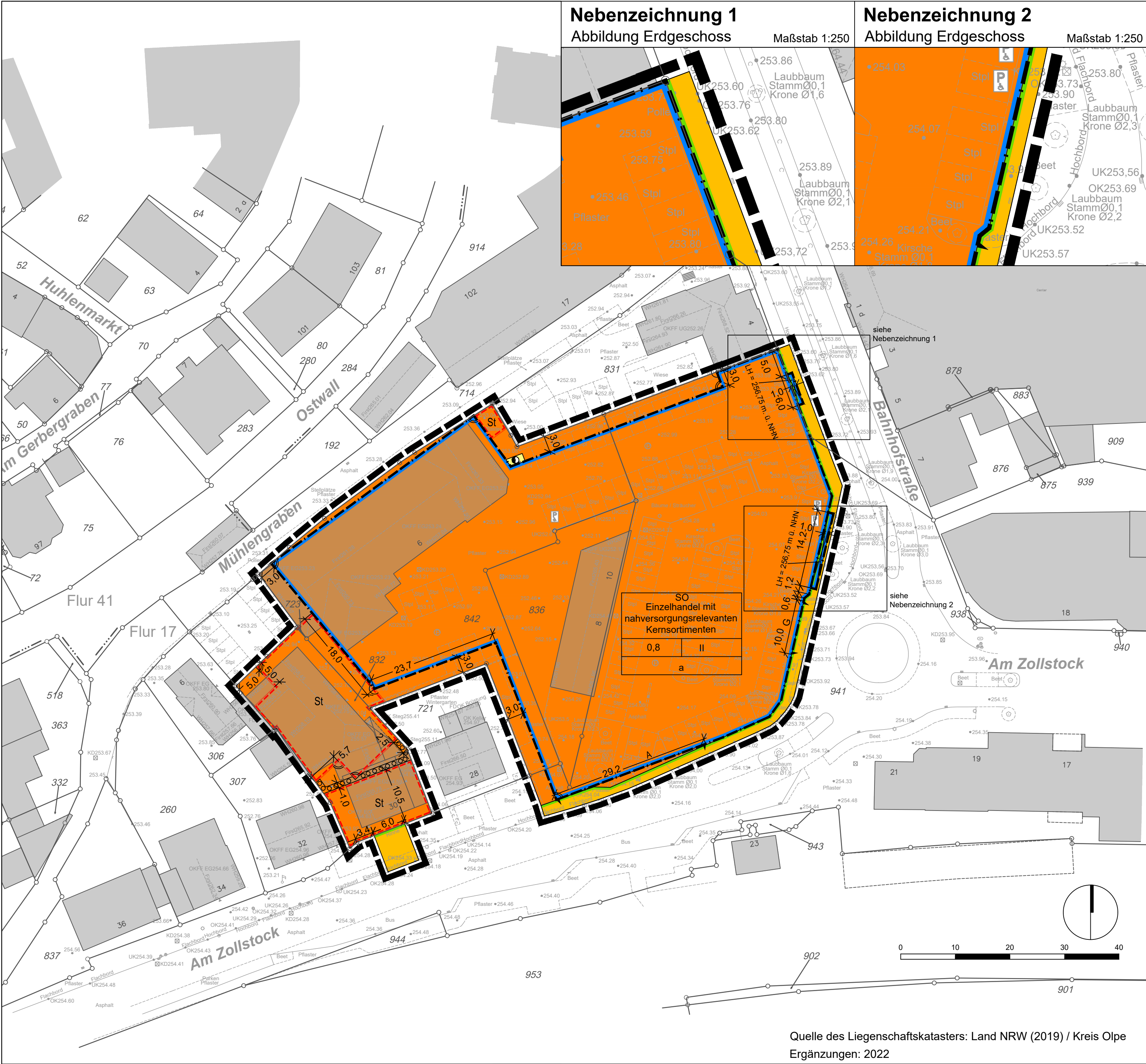




Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,8
- II
- LH
- a
- Baugrenze; Abgrenzung von Bereichen unterschiedlicher Höhe
- Flächen für Versorgungsanlagen
- Zweckbestimmung: Elektrizität
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (St)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsfäche öffentlich
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Einfahrtbereich
G für Garagen
A für Anlieferungen
- Erker

Bestandsangaben

- vorhandene Flurstücksgrenzen und Grenzpunkte
- Flurgrenze
- Flurstücksnummer
- Kanalischacht
- Laterne
- Hydrant
- Verteilerkasten
- Wassereinlauf
- Bordstein, Fahrbahnrand
- Baum
- Höhe über NHN

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).
- Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. I Nr. 176).
- Die Planzeichenverordnung (PlanZVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).
- Die Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung 2018 BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 31.10.2021 (GV. NRW. S. 1172).

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß §§ 9 Abs. 1 Nr. 1; 12 BauGB, §§ 1 und 11 BauNVO)

- Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten“ festgesetzt.

Das sonstige Sondergebiet wird verbal gegliedert, es werden für die nachfolgend benannten Geschosse folgende Festsetzungen getroffen:

1.2. Im Erdgeschoss sind folgende Nutzungen und folgende Betriebsformen zulässig:

- PKW- und Fahrradstellplätze,
- ein Anlieherhof mit Anlagen der Ver- und Entsorgung,
- ein Gastronomiebetrieb, Cafébar mit 15 m² Nutzfläche,
- eine Apotheke mit maximal 50 m² Verkaufsfläche mit dem Kernsortiment „Gesundheit, Körperpflege“,
- Zentren- und nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen auf 10 % der Gesamtverkaufsfäche des Betriebs angeboten werden.

1.1. Im 1. Obergeschoss sind folgende Nutzungen und folgende Betriebsformen zulässig:

- Zulässig sind ausschließlich nachfolgende Einzelhandelsbetriebe mit den nachstehend aufgeführten Kern- und Randsortimenten und folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen:

Einzelhandelsbetriebe	Gesamtverkaufsfächen einschließlich Randsortiment	Zulässiges Kernsortiment	Zulässiger Anteil Kernsortiment gegenüber der Gesamtverkaufsfäche	Zulässiger Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Randsortimente gegenüber der Gesamtverkaufsfäche
Lebensmittelvollsortimenter	1.985 m ²	Nahrungs- und Genussmittel	max. 100 %	Gesundheit/ Körperpflege 5,55 % Sonstige 8,45 %
Bäckerei	55 m ²	Nahrungs- und Genussmittel	max. 100 %	10 %
Drogeriefachmarkt	1.120 m ²	Gesundheit, Körperpflege,	max. 48 %	
		Schreib- und Spielwaren,	max. 25 %	
		Haushaltswaren,	max. 7 %	
		Bild- und Tonträger / Medien	max. 10 %	
		Nahrungs- und Genussmittel	max. 10 %	

1.4. Im sonstigen Sondergebiet sind in allen Geschossen dem Gebäude und den Betrieben zugehörige Neben- und Sozialräume, Lagerflächen, Flächen für Technik und Verkehrsmitteln zulässig.

1.5. Gemäß der Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Hansestadt Attendorf von März 2018 sind folgende nahversorgungsrelevante-, zentren- sowie nicht zentrenrelevante Sortimente („Attendorner Sortimentsliste“) definiert:

Warengruppe	Zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente	Nicht zentren-/nahversorgungsrelevante Einzelhandelsortimente (nicht abschließend)
Nahrungs- und Genussmittel	- Nahrungs- und Genussmittel	
Gesundheit, Körperpflege	- Körperpflege, Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel - pharmazeutische Artikel - Parfümerie, Kosmetik - Sanitätswaren, Orthopädie - Optik, Hörgeräte	
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf	- Blumen	- Freilandpflanzen, Sämereien / Düngemittel - Zoologischer Bedarf (inkl. Tiernahrung)
Bücher, Spiel- und Schreibwaren	- Zeitungen, Zeitschriften - Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel - Bücher	- Bürobebedarf / Organisationsartikel (mit gewerblicher Ausrichtung)
Bekleidung, Schuhe, Sport	- Bekleidung, Schuhe - Lederwaren, Taschen, Koffer - Sportbekleidung, Sportschuhe - Uhren, Schmuck	- Angel-, Jagd-, Reitartikel (exkl. Bekleidung) - Großteilige Camping- und Sportartikel - E-Bikes, Pedelecs - Musikalien
Sport, Freizeit, Spiel	- Kleinteilige Camping- und Sportartikel - Spielwaren - Sonst. Freizeitbedarf (z.B. Bastelartikel, Münzen, Briefmarken, Handarbeiten, Modellbau) - Fahrräder und Zubehör - Foto	
Elektrowaren	- Elektrokleingeräte - Unterhaltungselektronik - Bild- und Tonträger - Telefone - Computer und Zubehör - Foto - Leuchten	- Elektrogroßgeräte für den Haushalt
Hausrat, Möbel, Einrichtungen	- Glas, Porzellan, Keramik (GPK) - Haushaltswaren - Wohnaccessoires - Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör - Bettwäsche, Bettwaren, Matratzen und Laternen - Abgewasste Teppiche - Kunst, Antiquitäten, Bilder, Rahmen, Spiegel	- Möbel, Büromöbel, Küchen
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf, Autozubehör		- Bau- und Heimwerkerbedarf - Tapeten, Bodenbeläge, Teppichböden - Sonstiger Sicht- und Sonnenschutz - Gartenbedarf - Autozubehör, Motorradbedarf (exkl. Motorradbekleidung)

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16, 18 und 19 BauNVO)

- Die festgesetzte zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,52 überschritten werden.

- Als obere Bezugspunkte zur Bestimmung der Höhe der baulichen Anlagen sind die jeweiligen Oberkanten der baulichen Anlage (Wand, Plattform, Attika, First) maßgeblich. Die Höhen sind durch Planeneinschrieb im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) definiert.

Als Bezugspunkt für die lichte Höhe (LH) ist die Unterkante der Überbauung im Endausbau maßgeblich.

- Die festgesetzten Gebäudehöhen dürfen mit Ausnahme der Textfestsetzung Ziffer 2.4 nicht überschritten werden.

- Unabhängig von der per Planeneinschrieb im VEP definierten Oberkante der Gerätetechnik auf der Plattform dürfen die festgesetzten Höhen um bis zu 1,0 m durch untergeordnete Dach- und Technikaufbauten auf maximal insgesamt 20 % der darunter liegenden Geschossfläche überschritten werden.

3. Bauweise (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Als abweichende Bauweise (a) gilt, dass Gebäude gegenüber dem Grundstück Bahnhofstraße 4 (Flurstück 831) innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in geschlossener Bauweise zu errichten sind. Darüber hinaus darf das Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden und eine Länge von 50 m überschreiten.

4. Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Ein- und Ausfahrsbereiche (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Sondergebiet sind Ein- und Ausfahrsbereiche für Garagen (G) sowie Ein- und Ausfahrsbereiche für Anlieferungen (A) nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen zulässig.

6. Bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energieträgern (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

Im Sondergebiet sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie im Bereich von Flachdächern auf mindestens 8 % der Dachfläche von Gebäuden zu errichten.

7. Flächen und Maßnahmen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Die nachfolgend beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, die Pflanzen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte Arten zu pflanzen. Abgehende Pflanzen sind spätestens in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

7.2. Hackenpflanzungen

Die zur Anpflanzung festgesetzten Flächen sind mit einreihigen Schnitthecken aus der Pflanzliste „Standortgerechte Schnitthecken“ zu bepflanzen.

7.3. Fassadenbegrünung

Die Fassaden in Richtung der Straßen Mühlengraben sowie Am Zollstock und in Richtung der Nachbargrundstücke sind in Teilbereichen mit bodengebundenen Kletterpflanzen zu begrünen. Die Begrünung hat dort zu erfolgen, wo Pflanzflächen vor der Fassade auf eigenem Grundstück angelegt werden können und wo die geschlossenen Fassadenteile vom Boden durchgehend bis zur Dachkante reichen. Die Gesamtfläche dieser Fassadenteile ist zu einem Drittel der Länge in voller Höhe mit Kletterpflanzen zu begrünen. Hierbei sind die vegetationsstechnischen Erfordernisse zu berücksichtigen und Kletterhilfen vorzusehen. Es sind insgesamt mindestens 79 Pflanzen entsprechend der Pflanzliste „Kletterpflanzern“ zu pflanzen. Pro Meter Pflanzstelle sind dabei mindestens 2 Pflanzen einzusetzen.

7.4. Grundstücksbegrünung

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind insgesamt mindestens 3 kleinkronige Bäume sowie 8 Sträucher zu pflanzen. Die Bäume sind jeweils fachgerecht in eine mindestens 6 m² große offene Baumscheibe und einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu schützen. Neben den genannten Arten aus den Pflanzvorschlagslisten „Schmalkronige Bäume“ und „Sträucher“ sind in Abstimmung mit der Stadt Attendorf vergleichbare Arten zulässig.

7.5. Dachbegrünung

Im Sondergebiet sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer (bis zu maximal 15° Dachneigung) mindestens 50 % der insgesamt vorhandenen Dachflächen des jeweils obersten Geschosses mit einer standortgerechten Vegetation (Ansatz einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Sedum, Grasern und/oder Kräutern) extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss mindestens 8 cm (zzgl. Filter- und Drainageschicht) betragen.

7.6. Standortgerechte Schnitthecken

Fagus sylvatica
Carpinus betulus
Crataegus monogyna
Acer campestre
Ligustrum vulgare

7.7. Kletterpflanzen

Akebia quinata
Campsis radicans
Clematis armandi
Clematis hybrid
Clematis montana
Hydrangea petiolaris
Jasminum nudiflorum
Jasminum officinale
Lonicera x hedrotilii
Lonicera x teltmanniana
Wisteria sinensis

7.8. Schmalkronige Bäume

Carpinus betulus „Fastigiata“
Carpinus betulus „Frans Fontaine“
Fraxinus ornus
Liquidambar styraciflua
Ginkgo biloba

7.9. Sträucher

Amelanchier laevis
Cornus sanguinea
Berberis vulgaris
Cornus mas
Buddleia
Crataegus oxyacantha
Viburnum opulus
Weigelia

7.10. Felsenrinne

Roter Hartriegel
Berberitze
Kornelkirsche
Schmetterlingsstrauch
Zweiflügeliger Weißdorn
Gemeiner Schneeball
Weigelia

B. HINWEISE

1. Kampfmittelfreiheit

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdbeurteilungen vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelfreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Bauvorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder in ehemaligen Hauptkampfbereichen des 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelverordnung und der Gemeinsame Rundlass des Innenministeriums -75-54.06.06- und des Ministeriums für Bauen und Verkehr -VA3-16.21- vom 08.05.2006 sind zu beachten.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenergriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus Erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt/Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761/ 93750; Fax: 02761/ 937520) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens bis zum Ablauf einer Woche in unverändertem Zustand zu erhalten (§16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§17 DschG NW).

3. Hochwasserrisikogebiet

Das Plangebiet liegt außerhalb eines festgesetzten oder vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes, aber innerhalb eines Hochwasserrisikogebietes mit niedriger Wahrscheinlichkeit (seltener als HQ 100). Bei Hochwasserereignissen, die seltener als alle 100 Jahre auftreten, sind Wassertiefen von bis zu 2,75 m zu erwarten. Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gelten die Regelungen der §§ 78b, 78c des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

4. Baugrund

Nach Information des geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen sind im Bereich des Plangebietes mehrere Meter mächtige künstliche Aufschüttungen vorhanden. Im Untergrund des Plangebietes treten verkarstungsfähige Gesteine auf. Erdbeben sind im direkten Umfeld nicht bekannt. Die Baugrundeigenschaften sind objektspezifisch zu untersuchen und zu bewerten.

5. Bodenschutz/Altlasten

Gemäß dem Kataster über Altablagerungen und Altstandorte des Kreises Olpe befinden sich im Plangebiet eine Altablagerung und ein Altstandort. Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle von Verunreinigungen mit erhöhtem abfallwirtschaftlichem Entsorgungsaufwand zu rechnen ist.

6. Deutsche Bahn

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Beleuchtung von Parkplatzflächen, Leuchtwerbung, Baustellenbeleuchtung) ist im Nahbereich von Betriebsflächen der Deutschen Bahn AG darauf zu achten, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfallschaltungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körper Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen bzw. Belästigungen an benachbarter Bebauung führen können. Laut Auskunft der Deutschen Bahn AG können Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen gegen die Deutsche Bahn AG geltend gemacht werden, da die Bahnstraße eine planfestgestellte Anlage ist.

Dem Bahngelände dürfen keine Oberflächen, Dach- oder sonstige Abwässer zugeleitet werden.

7. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind die im Gutachten „Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) zum Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ der Hansestadt Attendorf, (ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, Stand: Oktober 2021), formulierten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen einzuhalten. Die einzuhaltenden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sind im Durchführungsvertrag gemäß § 12 BauGB verbindlich geregelt.

C. VERFAHRENSHINWEISE

1. Beschluss zur Aufstellung

Der Ausschuss für Planen, Bauen, Klima- und Umweltschutz hat in der Sitzung am § 2 (1) BauGB den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 37n „Wallcenter“ gefasst. Der Beschluss ist am ortsbüchlich bekannt gemacht worden.

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

- Satzungsbeschluss
Die Stadtverordnetenversammlung hat in der Sitzung am gem. § 1 (7) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ unter Einschluss des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Satzung beschlossen.

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Christian Pospischil

9. Übereinstimmungserklärung

Der vorstehende Beschluss und der Wortlaut der Satzung stimmen mit dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung vom überein. Der Beschluss ist gem. § 2 (1) BauNVO ordnungsgemäß zustande gekommen.

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Christian Pospischil

10. Rechtskraft

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 37n „Wallcenter“ hat am gem. § 10 (3) BauGB Rechtskraft erlangt. Die ortsübliche Bekanntmachung hat den Hinweis enthalten, dass der Bebauungsplan einschließlich Umweltbericht und gebilligter Begründung zu jedermanns Einsicht im Amt für Planung und Bauordnung dauerhaft bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.

Hansestadt Attendorf,

Der Bürgermeister

Christian Pospischil

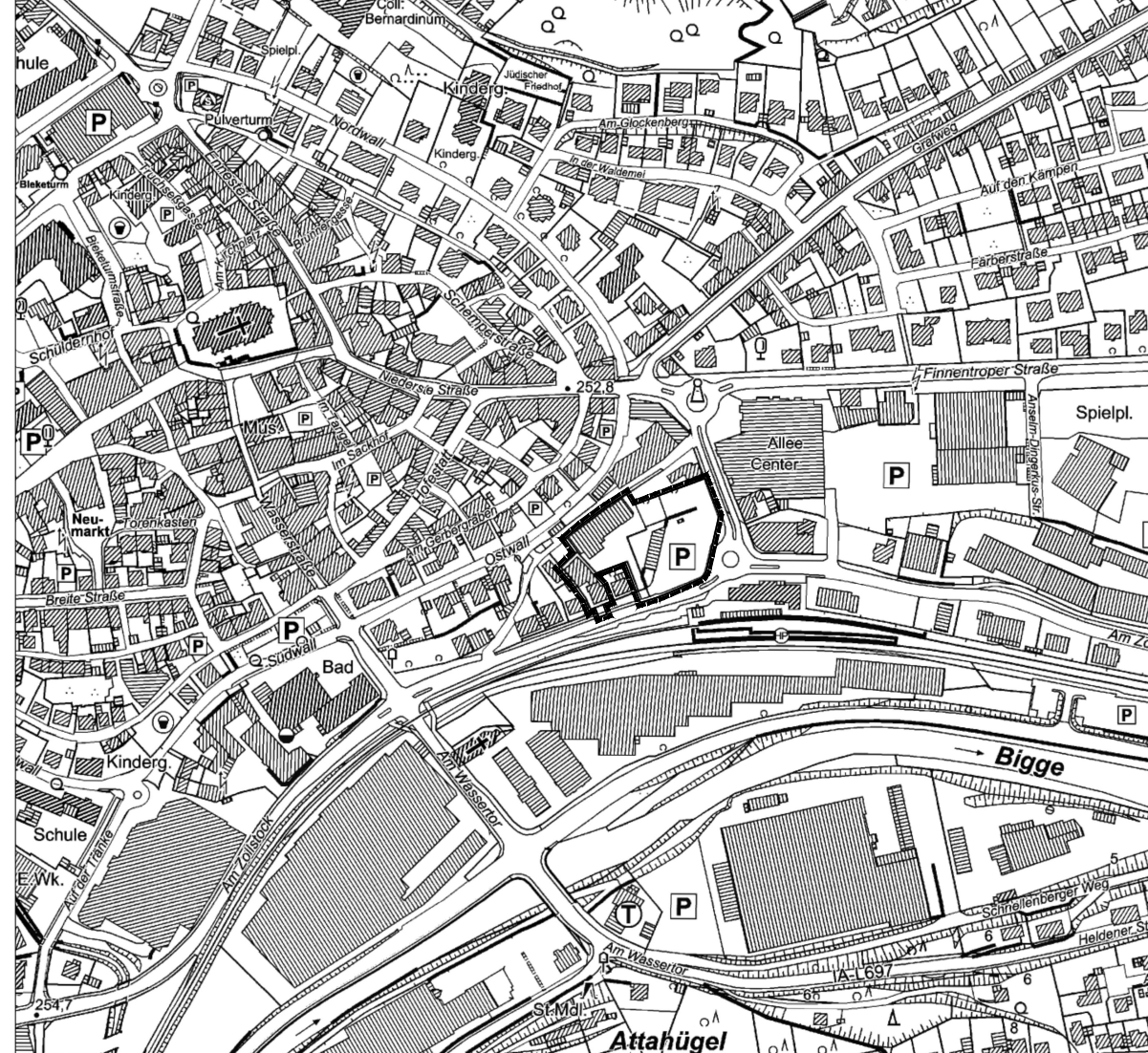
D. Geometrische Eindeutigkeit

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung entsprechen und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist, soweit es den katastermäßigen Bestand der Liegenschaftskarte am 10.10.2019 (plus Ergänzungen 2022) betrifft.

Olpe,

Kreisvermessungsdirektor
Offentl. best. Verm.-Ing

E. AUSZUG AUS DER AMTLICHEN BASISKARTE - M 1 : 5000



SATZUNG DER HANSESTADT ATTENDORN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 37n "Wallcenter"

Gemarkung Attendorf
Flur 17

M 1 : 500

Stand: 27.02.2024