

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Niederstes Tor"

Rechtgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2374, 2394).
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2335).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG. vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW) i.d.F.d. Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. m256/SGV. NRW. 232), geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV. NRW. S. 439/SGV. NRW. 2129).
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnerverordnung 1990 - PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).
- Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen i.d. F.d. Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 386).

Verfahren

Beschluss zur Aufstellung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Niederstes Tor“ wurde gemäß § 2 (1) des BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorf vom 04.02.2002 zur Aufstellung beschlossen.

Der Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde gemäß § 2 (1) des BauGB am 09.02.2002 ortsüblich bekannt gemacht.



Attendorf, den 11.06.2002

Der Bürgermeister
gez. Alfons Stumpf

[Handwritten Signature]

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Auf die Durchführung einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist gem. § 3 (1) des BauGB verzichtet worden. Den Bürgern ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB Gelegenheit zur Erörterung gegeben worden.



Attendorf, den 11.06.2002

Der Bürgermeister
gez. Alfons Stumpf

[Handwritten Signature]

Beschluss zur öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Niederstes Tor“ wurde gem. § 3 (2) des BauGB aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorf in der Sitzung am 04.02.2002 in der Zeit vom 20.02.2002 bis 21.03.2002 öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde ortsüblich am 09.02.2002 bekannt gemacht.



Attendorf, den 11.06.2002

Der Bürgermeister
gez. Alfons Stumpf

[Handwritten Signature]

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 „Niederstes Tor“ wurde gem. § 3 (2) des BauGB in der Zeit vom 20.02.2002 bis 21.03.2002 öffentlich im Baumarkt der Stadt Attendorf ausgelegt.



Attendorf, den 11.06.2002

Der Bürgermeister
gez. Alfons Stumpf

[Handwritten Signature]

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorf hat in der Sitzung am 04.02.2002 beschlossen, die Träger der öffentlichen Belange gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung an dem Planverfahren zu beteiligen. Mit Schreiben vom 19.02.2002 sind die Träger der öffentlichen Belange aufgefordert worden, bis zum 21.03.2002 ihre Stellungnahmen abzugeben.



Attendorf, den 11.06.2002

Der Bürgermeister
gez. Alfons Stumpf

[Handwritten Signature]

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Attendorf hat in der Sitzung 29.04.2002 gem. § 1 (6) BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen, einen Abwägungsbeschluss gefasst und gem. § 10 (1) BauGB den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 „Niederstes Tor“ als Satzung beschlossen.



Attendorf, den 11.06.2002

Der Bürgermeister
gez. Alfons Stumpf

[Handwritten Signature]

Rechtskraft

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 „Niederstes Tor“ der Stadt Attendorf hat gem. § 10 (3) BauGB am 03.05.2002 Rechtskraft erlangt. Die ortsübliche Bekanntmachung hat den Hinweis erhalten, dass der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 9 einschließlich gebilligter Begründung zu jedermanns Einsicht im Baumarkt der Stadt Attendorf dauerhaft bereitgehalten und auf Verlangen Auskunft erteilt wird.



Attendorf, den 11.06.2002

Der Bürgermeister
gez. Alfons Stumpf

[Handwritten Signature]

Planzeichenerklärung

A. Festsetzungen gem. BauGB und BauNVO i.V.m. PlanV 90

1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 "Niederstes Tor" der Stadt Attendorf

2. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO Sondergebiet gemäß § 11 (2) BauNVO

A Im Teilgebiet A sind gem. § 11 (2) BauNVO und § 9 (3) BauGB zulässig:

- im Erdgeschoss:
 - Lebensmittelmarkt
 - Kleinfächiger Einzelhandel sowie Schank- und Speisewirtschaften.

B

Im Teilgebiet B ist gemäß § 11 (2) BauNVO zulässig:

- Elektromarkt mit Werkstatthof

C

Im Teilgebiet C ist gemäß § 11 (2) BauNVO zulässig:

- Lebensmittelmarkt

3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

1,0 Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 17 und 19 BauNVO

Wh Zweigende Wandhöhe baulicher Anlagen gegenüber einem Bezugspunkt (BZP) gem. § 18 BauNVO

BZP 1 Bezugspunkte 1 und 2 (vorhandene Kanaldeckelhöhen)

Im Teilgebiet A ist zulässig:

- eine maximale Verkaufsfäche des Lebensmittelmarktes von 1.600 qm, davon 1.200 qm im Food-Bereich, 400 qm im Non-Food-Bereich
- eine maximale Verkaufsfäche des kleinfächigen Einzelhandels von 1.000 qm.

Auf der Teilfläche A1 ist ein Vollgeschoss mit einer Außenwandhöhe von maximal 5,0 m über BZP1 festgesetzt. Auf dem Dach der Teilfläche kann ein Pavillon mit einer Grundfläche von maximal 35 qm mit einer maximalen Höhe von 4,0 m über OK Flachdach errichtet werden.

Auf der Teilfläche A2 werden zwei Vollgeschosse mit einer Außenwandhöhe von maximal 6,0 m über BZP1 festgesetzt.

Auf der Teilfläche A3 werden drei Vollgeschosse als Mindestmaß und vier Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Außenwandhöhe beträgt 14,0 m über BZP1.

In der Teilfläche A4 werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

Auf der Teilfläche A5 werden zwingend 3 Vollgeschosse mit einer maximalen Außenwandhöhe von 11,0 m über BZP1 festgesetzt.

Auf der Teilfläche A6 werden zwei Vollgeschosse als Mindestmaß und drei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Die maximale Außenwandhöhe beträgt 10,5 m über BZP1.

Im Teilgebiet B ist zulässig:

- eine maximale Verkaufsfäche des Elektromarktes von 1.800 qm.
- Auf den Teilflächen B1 und B2 sind maximal zwei Vollgeschosse zulässig. Die maximale Außenwandhöhe ist auf 8,5 m über BZP 2 festgesetzt.

Im Teilgebiet C ist zulässig:

- eine maximale Verkaufsfäche des Lebensmittelmarktes von 900 qm.

Über den Teilflächen C1 und C2 ist ein Vollgeschoss mit einer Außenwandhöhe von maximal 5,5 m über BZP 2 zulässig.

Die Außenwandhöhe ist das Maß von dem Bezugspunkt der Geländeoberfläche bis zum Schnittpunkt von Außenwand und Dachfläche. Bei Putzschichten bezieht sich die Außenwandhöhe auf den tiefer gelegenen Schnittpunkt von Wand und Dachhaut.

4. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die Baukörper sind innerhalb der durch Baugrenzen und Baulinien festgelegten Baufelder zu errichten.

a Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m sind zulässig.

B Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

Baulinie gem. § 23 (2) BauNVO

N Nicht überbaubare Grundstücksflächen

5. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

St Fläche für Stellplätze

St Stellplätze

Auf der gekennzeichneten Fläche sind mindestens 220 Stellplätze unterzubringen.

TGa Tiefgarage

In der Tiefgarage sind mindestens 60 Stellplätze zu erstellen.

E Einfahrtbereich Tiefgarage

E Einfahrtbereich Anlieferung

--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

GR Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

G+R Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

G+H+R Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Attendorf

pr. Private Verkaufsfäche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

pr. Private Verkaufsfäche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

--- Straßenbegrenzungslinie

GR Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

G+R Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

G+H+R Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Attendorf

GR Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

G+R Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

G+H+R Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Attendorf

GR Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit

G+R Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit

G+H+R Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit, Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Attendorf

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die Pflanzungen sind entsprechend der untenstehenden Pflanzauswahlliste vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durchzuführen.

Pflanzauswahlliste Bäume und Heister:

Pflanzauswahlliste Sträucher:

Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, Kletterpflanzen und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Der 1m breite Pflanzstreifen, der sich entlang der Ostfassade der Teilflächen C1, C2 und B3, der Südfassade der Teilfläche C1 und der Nordfassade der Teilfläche B3 erstreckt, ist mit ausdauernden Kletterpflanzen gemäß untenstehender Pflanzauswahlliste einzugrünen. Die Fassadenbegrünung ist mit dauerhaften Rankhilfen punktuell zu gestalten. Zwischenräume sind mit Sträuchern zu füllen.

Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzauswahlliste Kletterpflanzen:

Fläche zum Anpflanzen von Hecken gem. § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

Auf den gekennzeichneten Flächen sind zweireihige Hecken in einer Breite von 0,8m-1,0m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

Die im Sondergebiet festgesetzten Flachdächer der Teilflächen A4, A6, B2 und C2 sind mindestens extensiv zu begrünen; die Teilfläche A1 ist intensiv zu begrünen.

9. Flächen zum Anpflanzen von Einzelbäumen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen ist für je 6 Stellplätze ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen. Die Baumstandorte müssen gleichmäßig über die Fläche verteilt werden.

Neupflanzungen sind gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB durch standortgerechte, hochstämmige Laubbäume (4 x verpflanzt mit Ballen) entsprechend untenstehender Pflanzauswahlliste vorzunehmen. Der Stammumfang muss mindestens 18-20 cm betragen. Nadelbäume und Nadelsträucher sind nicht zulässig.

Im Bereich der Neupflanzungen ist ein ausreichender Bodenaustausch vorzunehmen. Die Bäume müssen in großflächigen Pfostern oder in Baumscheiben (von mindestens 2m Durchmesser) gesetzt und durch einen Anfahrtschutz gesichert werden.

Die Bepflanzung ist spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Baumaßnahmen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzausfälle sind stetig zu ergänzen.

Pflanzauswahlliste Einzelbäume:

Stadtbirne *pyrus callieriana „chanticler“*

Baumhasel *cornus columa*

Ginkgo *ginkgo biloba*

Linde *tilia cordata „archo“*

10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor erhöhten Lärmmissionen müssen die Außenfassaden mit Schalldämm-Maß von R'wres = 45 dB vorweisen.

11. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1. Der gesamte räumliche Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, deren Böden kleinräumige, schädliche Bodenveränderungen aufweisen können.

2. Das Ingenieurbüro „Altenbock & Partner“ aus Aachen hat für den Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans eine gutachterliche Stellungnahme zur Altlastensituation und zur Versicherungsmöglichkeit vom 03.01.2002 zur Abschätzung der möglichen Umwelteinwirkungen vorgenommen. Diese gutachterliche Stellungnahme ist der Begründung zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan beigefügt.

3. Sanierungs- und Schutzmaßnahmen

Bei allen Ausubarbeiten im Plangebiet ist eine abfallrechtliche Klassifizierung unter gutachterlicher Begleitung vorzunehmen.

Im Teilbereich A ist eine Unterkellerung mit Tiefgarage festgesetzt. Der Bodenausbau ist unter fachgerichtlicher Begleitung als Bodensanierungsmaßnahme durchzuführen.

Für die Teilbereiche B und C sind möglichst ausubereite Gründungsverfahren zu wählen. Eine Unterkellerung ist nicht zulässig. Die Fläche ist vollständig zu versiegeln. Anfallender, mit Schwermetallen belasteter Bodenausbau, ist gemäß Abfallrecht als überwachungsbedürftiger Boden zu klassifizieren und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Eine flächenhafte Versickerung der Oberflächenwässer wie z.B. über Rasengittersteine ist mit Ausnahme der Baumstandorte innerhalb der Stellplatzflächen nicht zulässig. Unbedenklich ist hingegen die Versickerung in begrenzten Teilflächen wie z.B. bei den kleinräumigen Grünanlagen außerhalb der Parkplatzbereiche.

Aufgrund der möglichen CKW-Grundwasserbelastung im gesamten Planbereich ist eine Entnahme von Grundwasser überall ausgeschlossen.

12. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Sa Fläche für Grundwasserantriebsanlage

Erforderliche Grundwasserantriebsanlagen sind auf der durch Planzeichen festgesetzten Fläche unterzubringen.

13. Bauliche Gestaltung gem. § 86 BauO NW

H Hauptfächrichtung

D Dachform:

Für die Teilflächen A2, A3 und A5 ist nur ein Walmdach mit einer Dachneigung von 20 - 22 Grad zulässig.

In den Teilflächen A1, A4 und A6 sind nur Flachdächer zulässig.

Für die Teilfläche B1 wird ein umlaufendes Putzdach mit einer Dachneigung von 20 - 22 Grad festgesetzt.

Die Teilfläche B2 ist als Flachdach auszubilden.

Für die Teilfläche C1 wird ein Satteldach mit einer Dachneigung von 20 - 22 Grad festgesetzt. In der Teilfläche C2 ist nur ein Flachdach zulässig.

Freitragende Dachüberstände vor Außenwänden sind höchstens mit einer Tiefe von 0,8 m zulässig.

Materialien und Werbeanlagen:

Die Gestaltung der Fassaden, Stellplatzflächen sowie der Werbeanlagen ist Bestandteil des Durchführungsvertrages.

B. Sonstige Darstellungen

21 Vorhandenes Gebäude

22 Abriss Gebäude

23 Vorhandene Transformatorstation

24 Vorhandene Flurstücksgrenze

166 Flurstücksnummer

25 Dachaufsicht geplantes Bauvorhaben

26 Geplante Stellplätze

27 Geplante Baumstandorte

C. Kennzeichnung gem. § 9(5) BauGB

XXXXXX Umgrenzung von Flächen, die mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.

XXXXXX Kleinräumige Belastungen sind der gutachterlichen Stellungnahme des Ingenieurbüros „Altenbock und Partner“ aus Aachen vom 03.01.2002 zu entnehmen.

D. Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 (6) BauGB

--- Unterirdische Hochdruckleitung der Westfälischen Ferngas AG

E. Hinweise

1. Kampfmittelefreiheit

Baugrundstücke, auf denen nicht unerhebliche Erdbegehrte vorgenommen werden, sind vor Beginn der Erdarbeiten hinsichtlich ihrer Kampfmittelefreiheit zu untersuchen. Dies kommt insbesondere bei Vorhaben auf Grundstücken, die in Bombenabwurfgebieten oder ehemaligen Hauptkampfbereichen des 2. Weltkrieges liegen, in Betracht. Die Kampfmittelefreiheit ist gemäß § 16.122 VVBauBauNW zu besichtigen.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. alte Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, Mauerreste und Verfüllungen in der natürlichen Bodenschichtung) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Telefon: 02761 1261), unverzüglich anzudeuten und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§15,16 Denkmalschutzgesetz NRW).

3. Durchführungsvertrag

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist ein Durchführungsvertrag beigefügt.

4. Begründung

Dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist eine Begründung beigefügt.

5. Vorhabensträger

Vorhabensträger des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 9 "Niederstes Tor" ist:

6. UVPG

Nach §3c UVPG unterliegt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan der UVP-Pflicht.

7. Baugrund

Bei der Errichtung der Bodenwanne für die Unterkellerung im Teilbereich A sind der Bauwerksauftrieb und die Flutungsgefahr durch die in der Regel im Frühjahr oberhalb der Bauwerkskante liegende Grundwasseroberfläche zu berücksichtigen.

