D. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
Im SO sind großflächige Lebensmittelmärkte mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche zulässig. Der Verkaufsflächenanteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente nach Fröndenberger Liste hat mindestens 90 % der Gesamtverkaufsfläche zu umfassen, wobei die nahversorgungsrelevanten Sortimente einen Anteil von 80 % der Gesamtverkaufsfläche ausmachen müssen. Nicht zentrenrelevante Sortimente dürfen nur als Randsortimente verkauft werden und sind auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung
Im SO wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO eine maximale Gebäudehöhe von 139,0 m über Normalhöhennull festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf durch notwendige technische Aufbauten oder Anlagen zur Energiegewinnung um maximal 2,0 m überschritten werden.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden. Geringfügige Überschreitungen dieser GRZ sind zulässig.

3. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB wird festgesetzt, dass die in § 6 Abs. 5 BauO NRW genannten Abstandsflächen an der Südseite des Lebensmittelmarktes nicht gelten.

4. Stellplätze
Stellplätze sind nur in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „Stellplätze" zulässig.

5. Immissionsschutz
Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB müssen erforderliche Kühl- und Lüftungsgeräte so ausgelegt werden, dass auch nachts die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der Nachbarschaft eingehalten werden. Die Parkplatzoberfläche muss einen ebenen Fahrbahnbelag aufweisen, z.B. Asphalt oder Verbundstein ohne Fase.

6. Grünflächen
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist im Westen die Errichtung eines Fußweges zwischen Von-Tirpitz-Straße und dem Sonstigen Sondergebiet zulässig.

7. Regenerative Energien
Im SO sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB auf den Dächern von Gebäuden Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie zu errichten. Diese sind aufgeständert anzuordnen, dabei sind die Abstände der Modulreihen, die Modultiefe und die Höhenlage der Module so auf die Vegetation abzustimmen, dass eine flächige Dachbegrünung unter den Modulen dauerhaft nicht beeinträchtigt ist.

8. Pflanzungen
In den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen (P1) sind standortgerechte, heimische Bäumen 2. Ordnung sowie zum Bruayplatz ausgerichtete, baulich gerahmte Felder mit Gestaltungsmaßnahmen zur Errichtung von Aufenthalts- und Spielgeräten zulässig. Die Gestaltung dieser Rahmen wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Pflanzflächen (P2) sind mit standortgerechter, heimischer Vegetation, insbesondere Bäume 3. Ordnung und Sträucher, zu begrünen.

Für je 5 neu errichtete Stellplätze ist auf der Stellplatzanlage ein hochstämmiger Laubbaum bodenständiger Arten zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Baumscheiben sollten eine Größe von je mindestens 4 m² nicht unterschreiten und sind mit bodendecken Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Flachdächer und flachgeneigte Dachflächen des Hauptdaches sowie Nebenanlagen mit einer Dachneigung von bis zu 20 Grad sind als Gründach anzulegen. Die Gründächer sind zu mind. 80 % mit auf die Begrünung abgestimmten Vegetationsmatten auszuführen, zu pflegen und als Gründach dauerhaft zu unterhalten. Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

E. Hinweise

1. Entgegenstehende Festsetzung
Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen des für dieses Plangebiet bisher maßgeblichen Bebauungsplanes Nr. 43/1 sowie dessen 4. und 7. Änderung im Plangebiet dieses Bebauungsplans aufgehoben.

2. Vorkehrungen zum Hochwasserschutz
Im Baugenehmigungsverfahren ist für die Vorhaben ein Überflutungsnachweis gem. DIN 1986-100 vorzulegen. Bei einem Starkregenereignis ist der Bemessungsregen auf dem Grundstück zurückzuhalten, ferner sind Notwasserüberläufe anzulegen. Durch das Geländerelief und bauliche Vorkehrungen ist sicherzustellen, dass über Öffnungen an Gebäuden keine Wasserschäden entstehen.

3. Kampfmittel
Im gesamten Plangebiet ist vor Baubeginn eine Kampfmittelsondierung der zu bebauenden Flächen und Baugruben durchzuführen und die Anlage 1 der TVV anzuwenden.
Ist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf außergewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

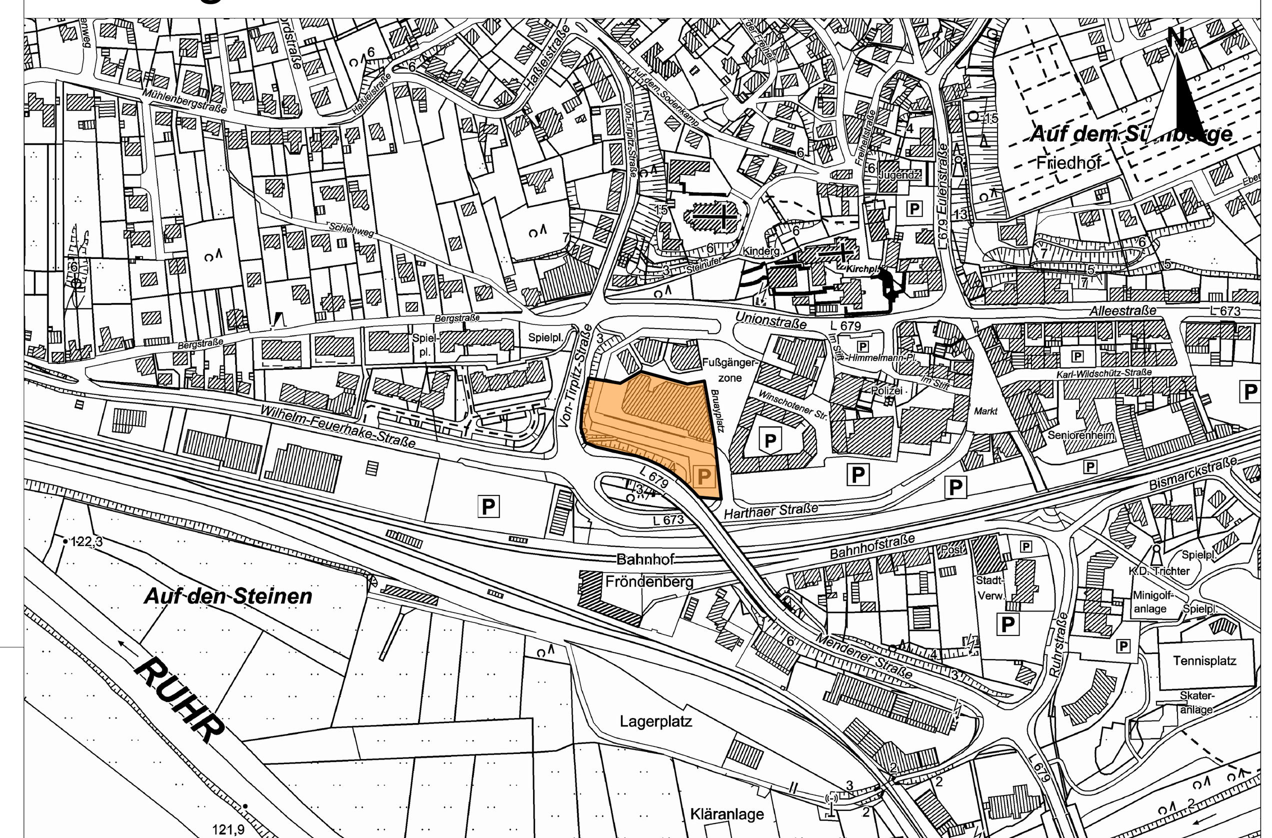
4. Artenschutz
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte hat der Gebäudeabriss in der Zeit von 15.08. bis 31.10. und in Anwesenheit einer fachlichen Begleitung für die dachseitige Öffnung von Nord- und Südgiebel zu erfolgen. Die Beseitigung von Büschen und Bäumen darf nur ab 1. Oktober bis 28.02. des Folgejahres durchgeführt werden.

5. Bodendenkmalschutz
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Fröndenberg/Ruhr als Untere Denkmalbehörde und/oder der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Olpe (Tel.: 02761 - 93750; Fax: 02761 - 937520), unverzüglich anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungsstätte vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordern und dies für die Betroffenen zumutbar ist (§ 16 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz NW). Gegenüber der Eigentümerin oder dem Eigentümer sowie den sonstigen Nutzungsberechtigten eines Grundstücks, auf dem Bodendenkmäler entdeckt werden, kann angeordnet werden, dass die notwendigen Maßnahmen zur sachgemäßen Bergung des Bodendenkmals sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden sind (§ 16 Abs. 4 Denkmalschutzgesetz NW).

Vorläufige neue Fröndenberger Sortimentsliste

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente
nahversorgungsrelevante Sortimente
(Schnitt-)Blumen
Parfümerieartikel, Drogeriewaren, Kosmetika (inkl. Wasch-/ Putzmittel
Nahrungs-/ Genussmittel, Reformwaren
Zeitungen / Zeitschriften
Zooartikel - Tiernahrung und -zubehör
sonst. zentrenrelevante Sortimente
Augenoptik
Bekleidung aller Art und Zubehör
Bücher
Elektrokleingeräte
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Bestecke / Hausrat
Haus-, Bett- / Tischwäsche
Haus- /Heimtextilien (Gardinen, Dekostoffe, Sicht- / Sonnenschutz)
Hörgeräte
Kunstgewerbe, Bilder, -rahmen
Künstler- und Bastelartikel
Kurzwaren / Schneidereibedarf / Handarbeiten
Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschrime
Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
Musikinstrumente und Zubehör, Musikalien
neue Medien / Unterhaltungselektronik (inkl. Computer, Software, Telekommunikation, Foto / Video, Ton- / Bildträger)
Papier / Büroartikel / Schreibwaren
Schuhe und Zubehör
Spielwaren
Sportartikel einschl. Sportgroßgeräte, Campingartikel
Sportbekleidung / -schuhe
Uhren / Schmuck
Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente
Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Baumarktsortiment im engeren Sinne (Bauelemente/ Baustoffe, Holz; Eisenwaren/ Beschläge; Bodenbeläge/ Teppichboden/ Tapeten; Farben/Lacke; Installationsmaterial; Werkzeuge)
Bettwaren
Boote, Bootszubehör
Büromaschinen (ohne Computer)
Elektrogroßgeräte
Fahrräder, E-Bikes / Pedelecs und Zubehör
Fliesen
Gartenbedarf (inkl. Gartengeräte, Gartenhäuser)
Kamine, (Kachel-)Öfen
Kinderwagen
Küchen (inkl. Einbaugeräte)
Leuchten, Lampen
Matratzen
Möbel (inkl. Büro- / Garten- / Campingmöbel)
Motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Pflanzen, Samen, Pflanzgefäße
Reit-, Angel-, Jagdartikel (ohne Bekleidung), Waffen
Teppiche (Einzelware)
Zooartikel - lebende Tiere und Tiermöbel

Auszug aus der Deutschen Grundkarte M 1 : 5.000



A. Planzeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes gem. § 9 Abs. 7 BauGB

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

SO max. 1.400 VK — Sonstiges Sondergebiet "Lebensmittelmarkt" mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche

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

0,6 — GRZ - Grundflächenzahl als Höchstmaß (gem. § 19 BauNVO)

139,0 m NHN — Maximale Gebäudehöhe über Normalhöhennull in Metern (gem. § 18 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

Baugrenze

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

Straßenverkehrsfläche öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrtbereich

Flächen für Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB)

St — Fläche für Stellplätze

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche öffentlich

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

Pflanzflächen

B. Gestalterische Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018)

FD — Zulässige Dachform: Flachdach

C. Sonstige Darstellungen + nachrichtliche Übernahmen

281 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksnummer und Grenzpunkt

16 — vorh. Gebäude mit Hausnummer

Abriss vorh. Gebäude

Böschung

geplanter Fußweg

STADT FRÖNDENBERG/RUHR

Die Bürgermeisterin **Bahnhofstraße 2** **58730 Fröndenberg/Ruhr**

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Bauordnung für das Land Nordrhein- Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW S. 1086).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW S. 490).

Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90 in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

(Die angegebenen Gesetzesgrundlagen gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung durch die Ratsversammlung geltenden Fassung.)

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am __________ beschlossen diesen Bebauungsplan gemäß § 2 Abs. 1 BauGB sowie i.S. des § 30 Abs. 1 BauGB aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am __________ im Amtsblatt Nr. ______ der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Fröndenberg/Ruhr, den ....

....
Die Bürgermeisterin
S. Müller

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat vom __________ bis einschließlich __________ stattgefunden.
Die Durchführung der Beteiligung wurde am __________ im Amtsblatt Nr. ______ der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Fröndenberg/Ruhr, den ....

....
Die Bürgermeisterin
S. Müller

OFFENLEGUNG

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am __________ die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes einschließlich Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Offenlegungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde am __________ im Amtsblatt Nr. ______der Stadt Fröndenberg/Ruhr bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan einschließlich der Begründung hat vom __________ bis ein-schließlich __________ gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Fröndenberg/Ruhr, den ....

....
Die Bürgermeisterin
S. Müller

SATZUNGSBESCHLUSS

Der Rat der Stadt Fröndenberg/Ruhr hat am __________ gemäß § 10 Abs. 1 BauGB diesen Bebauungsplan als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Fröndenberg/Ruhr, den ....

....
Die Bürgermeisterin S. Müller — Schriftführerin D. Eberl

BEKANNTMACHUNG

Der Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan sowie die Möglichkeit der Einsichtnahme wurden gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am __________ im Amtsblatt ______ bekannt gemacht.

Die Satzung tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Fröndenberg/Ruhr, den ....

....
Die Bürgermeisterin
S. Müller

PLANUNTERLAGE

Es wird bescheinigt, dass die Planunterlagen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) entspricht und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Fröndenberg/Ruhr, den ....

....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Gurni

Die Übereinstimmung mit dem Original wird beglaubigt.

Fröndenberg/Ruhr, den ....

Für die städtebauliche Planung

Michael Happe
Dipl.-Ing. Bauass., Stadtplaner AKNW
BKR Essen
Heckstraße 59
45239 Essen

Essen, den ....

....
(Happe)

Bebauungsplan Nr. 116 "Am Bruayplatz"

Gemarkung: Fröndenberg **Flur: 26**

Maßstab: 1:500 Stand: September 2023

Michael Happe, Dipl.-Ing. Bauass., Stadtplaner AKNW
BKR Essen
Heckstraße 59
45239 Essen