

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 234

der Stadt Plettenberg

- Einkaufszentrum Breddestraße -

M: 1:500

PRÄAMBEL

Aufgrund des / der § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666),

§§ 1 bis 4 und 8 bis 12 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.06.1997 (BGBl. I S. 2141),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzV) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),

§ 8 a des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994),

§ 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.05.1995 (GV. NW S. 925)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV90) vom 16.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 258)

in der jeweils z. Z. gültigen Fassung

hat der Rat Stadt Plettenberg in der Sitzung am ... die planungsrechtlichen Festsetzungen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

A) Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1.2 und 7 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 234, - Einkaufszentrum - Breddestraße, der Stadt Plettenberg

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

SO Sonstiges Sondergebiet Einkaufszentrum gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

- Zulässig sind:
- Lebensmittel-Discounters bis ca. 1.000 m² Verkaufsfläche (VK) mit den natversorgungsrelevanten Kernsortimenten WB 00-13, 950, 15-18 und 66 (max. 60 m² VK)
 - SB-Markt (Volksortimenten) bis 2.000 m² VK mit einem natversorgungsrelevanten Kernsortiment von 1.800 m² VK, bestehend aus den Warengruppen WB 00-10, 12-13, 980, einem zentrenrelevanten Randsortiment von max. 25 m² VK, bestehend aus den Warengruppen WB 19-20, 22-30, 360-385, 31-34, 389/9, 45, 65, 62-67, 66, 978-978 und ergänzenden Natversorgungsrelevanten von 30 m² VK des WB 13, 30 m² VK des WB 00, 10 m² des WB 02 und 5 m² des WB 581
 - Tiermengenmarkt bis zu 400 m² VK ohne Verkauf von Lebendtieren
 - Baumarkt mit Gartencentre bis 6.000 m² VK, bestehend aus max. 650 m² VK des Kernsortiments 1 mit den Warengruppen WB 597, 61-63, 810-816, 38, 390, 398, 399/842, 774-778, 785-787 und 6706, max. 600 m² VK des Kernsortiments 2 mit der Warengruppe WB 68, max. 1350 m² VK des Kernsortiments 3, bestehend aus den Warengruppen WB 69, 701, 702-707, 704/34, 707/8, 709/37, 840/1, 843/4, 849 und 486, max. 650 m² VK des Kernsortiments 4, bestehend aus den Warengruppen WB 72-75, 76 und 212-218, bestehend aus den Warengruppen WB 971-975, 970, 980-9, 989/972 und 945 sowie einem zentrenrelevanten Randsortiment von max. 450 m² VK, bestehend aus den Warengruppen WB 206, 393/4, 658/9, 660/8, 976/78, 5155, 239/240 und max. 100 m² für Aktions- und Saisonartikel
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebskeller

WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik

Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 + 17 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Obergrenze

0,8 Grundflächenzahl (GRZ) § 19 BauNVO bebaubarer Teil der Grundstücksfläche

2,4 Geschosflächenzahl (GFZ) § 20 BauNVO

Höhenlage (gemäß § 9 (2) BauGB)

TH Traufenhöhe § 18 (1) BauNVO (Bezugspunkt: 207,31 m ü. NN)

Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (1) BauNVO)

Das ist der durch Baugrenzen (blau) oder Baulinien (rot) begrenzte Teil des Baugebietes, auf dem bauliche Anlagen errichtet werden dürfen. Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksflächenanteil (die zulässige Grundfläche) der Baugrundstücke gemäß § 17 BauNVO nicht überschritten werden.

Baugrenzen (23 (3) BauNVO)

Baulinien (23 (2) BauNVO)

Diese gelten für sämtliche Hauptbaukörper, welche entweder aus dem natürlichen, dem geplanten oder dem festgesetzten Gelände herausragen. Darunter liegende und später entstehende, zurückliegende Gebäudeteile können ausnahmsweise von der Baulinie zurücktreten.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 (5) BauNVO)

Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO und die nach der BauO NW in Abstandsflächen zulässigen baulichen Anlagen sind zulässig.

Verkehrsflächen besonderer Nutzung

Einfahrt / Ausfahrt

Einfahrtsbereich

Auf den übrigen Strecken sind Ein- und Ausfahrten nicht zulässig.

Flächen für Anpflanzungen

gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für das Anpflanzen von:

Bäumen und Sträuchern (siehe Landschaftspflegischer Fachbeitrag)

Maßnahmen

(Baum- und Strauchpflanzungen sowie Anlage von Staudenbeeten an seitlichen Grundstücksgrenzen sowie im Stellplatzbereich)

Auf den in der Planzeichnung durch Eintragung festgesetzten Flächen sind entsprechend der Abgrenzung Laubholzpflanzungen mit Bäumen 1. und 2. Ordnung (Anteil 30%) und Sträuchern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage ist auf der Grundlage eines im Rahmen der Ausführungsplanung noch zu erstellenden Pflanzungsplanes durchzuführen.

Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der beigefügten Artenliste zu wählen:

Pflanzenauswahl:

Laubbäume 1. Ordnung
Stieleiche (Quercus robur)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Baumhasel (Corylus colurna)
Winterlinde (Tilia cordata)

Pflanzengröße: Hochstamm: 3 - 4 x verpflanzt, mind. 10 - 16 cm. Einzel- und Gruppenpflanzung

Laubbäume 2. Ordnung (30%)
Vogelbeere (Sorbus aucuparia)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildkirsche (Prunus avium)
Salweide (Salix caprea)
Wilde Birne (Pyrus pyraeaster)
Wilder Apfel (Malus sylvestris)
Feldahorn (Acer campestre)

Pflanzengröße: Heister: 2 x verpflanzt, 125-150 cm. Einzel- und Gruppenpflanzung, Pflanzabstand 1,50 m x 1,50 m

Straucher: (70%)

a.) aufrechtwachsend
Hase (Corylus avellana)
Faulbaum (Rhamnus frangula)
Hunds- bzw. Heckenrose (Rosa canina)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Schlehe (Prunus spinosa)
Holunder (Sambucus nigra)
Liguster (Ligustrum vulgare)
Salweide (Salix caprea)
Schneeball (Viburnum opulus)

Pflanzengröße: Strauch: mind. 80-100 cm, 2 x verpflanzt
Pflanzabstand: 1,50 m x 1,50 m

Die Maßnahmen zur Durchführung von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind durch den landwirtschaftspflegerischen Fachbeitrag vorgegeben.
Diese Festsetzungen sind in den Durchführungsvertrag zu übernehmen. Die Festsetzungen sind materiell-rechtlicher Bestandteil der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens als Auflagen und Nebenbestimmungen in die Baugenehmigung zu übernehmen.

B) Örtliche Bauvorschriften

gem. § 86 BauO NRW i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB

Festsetzungen über die äußere Gestaltung der baulichen Anlage

- Werbeanlagen
Anlagen der Außenwerbung sind zulässig; § 13 BauO NW (1+2) sind zu beachten.
- Dachformen und Dachneigungen
Geneigte Dächer müssen gleichmäßig sein und dürfen die im B-Plan festgesetzten Neigungen nicht übersteigen. Flachdächer sind in den ausgewiesenen Bereichen und für untergeordnete Bauteile zulässig.
- Farben der Dachbedeckung
Auf geneigten Dachflächen ist nur ziegelrotes und dunkelgraues Eindeckungsmaterial zulässig. Bis auf in Dachflächen liegende Dachfenster, bzw. Licht- und Lüftungsanlagen, sind glänzende Materialien der Dachhaut nicht zulässig.
- Dachgauben
Dachgauben sind in einem Abstand von 2,00 m vom Ortsgang und über eine Einzelbreite von max. 5,00 m zulässig.
- Außenwände
Die Außenwände sind weiß bis weißgrau zu gestalten. Markentypische, farbige Werbeanlagen sind zulässig. Glasfassaden sind zulässig. Untergeordnete Bauteile und Mauerteile dürfen farbig abgesetzt werden oder in Naturstein oder als Ziegelschichtmauerwerk ausgeführt werden.
- Arbeits- und Lagerflächen sind zu den Nachbargrundstücken abzupflanzen.

C) Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 (5) Nr. 3 BauGB)

D) Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, daß der Inhalt dieser Satzung mit ihren Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Ratsbeschlüssen übereinstimmt.
Plettenberg, den

Plangrundlage

Diese Plangrundlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichnungsverordnung. Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

Plettenberg 03.4.02

Bürgermeister

Einleitungsbescheid

Der Rat der Stadt hat gemäß § 12 (2) BauGB in der Sitzung am 20.03.1999 die Einleitung dieses Satzungsverfahrens beschlossen.

Plettenberg 03.4.02

Bürgermeister

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich der Begründung nach Prüfung der Fristgemäßigkeit in der Zeit vom 22.11.01 bis einschließlich 21.12.01 nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 14.11.01 ausliegen.

Plettenberg 03.4.02

Bürgermeister

Satzungsbescheid

Der Rat der Stadt hat diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan einschließlich der Begründung nach Prüfung der Fristgemäßigkeit eingegangenen Anmerkungen gemäß § 10 (1) BauGB und den §§ 7 und 41 GO NW am 26.02.2002 als Satzung beschlossen.

Plettenberg 03.4.02

Bürgermeister

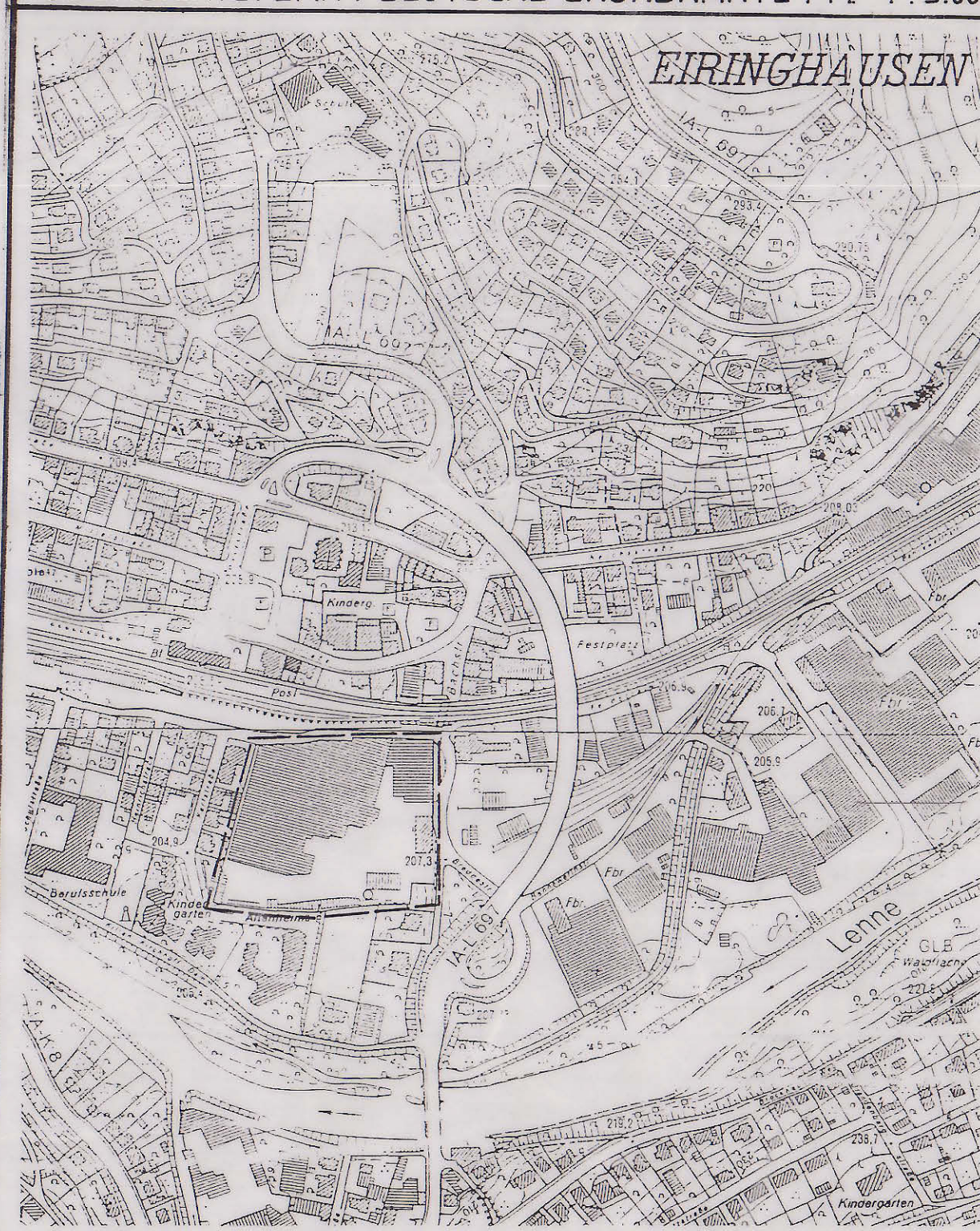
Schlußbekanntmachung

Der Satzungsbescheid ist am 13.03.2002 gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekanntgemacht worden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist am 14.03.2002 in Kraft getreten.

Plettenberg 03.4.02

Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN / DEUTSCHE GRUNDKARTE / M. 1:5.000



Stadt Plettenberg		Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 234 - Einkaufszentrum Breddestraße -	
Blatt 1	M. 1: 1.000		
Gem. Eiringhausen		Flur 4 / 694, 695, 696	
Entwurf	Hilfenbach	Schürholz	Ordnungsamt
Vermessung	Planentwurf	Datum	Plettenberg, den 03.4.02
bearbeitet			
gezeichnet			
geändert			
		22.10.01	
		14.02.02	
		20.02.02	
		Technischer Beauftragter	

Bürgermeister

Schriftführer/in

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 234 - Einkaufszentrum Breddestraße -