

# BEBAUUNGSPLAN NR. 644 "Aldi-Markt Herscheider Straße" Neuaufstellung 07.12.2021



## Präambel

Aufgrund der Gemeindeordnung - GO - für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV. NRW. S. 90), des Baugesetzbuches - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353), der Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Mobilisierung von Bauland vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), der Bauordnung für das Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822), der Verordnung über die Ausarbeitung der Baupläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenvorordnung - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802), hat der Rat der Stadt Plettenberg in seiner Sitzung am 2022 den Bebauungsplan Nr. 644 - Aldi-Markt Herscheider Straße - gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

## A. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

- SO** Sonstiges Sondergebiet (SO) - Zweckbestimmung großflächiger Lebensmittel Einzelhandelsbetriebe
  - (1) Der Zweck des Sondergebiets besteht in der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment.
  - (2) zulässig sind
    1. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten mit einer Gesamtverkauffläche von max. 1.050 qm, Zentrenrelevante Randsortimente (Sortimente, die zentrenrelevant, aber nicht gleichzeitig nahversorgungsrelevant sind) dürfen maximal 10% der Gesamtverkauffläche des jeweiligen Betriebs einnehmen.
    2. Shop-in-Shop-Bereiche (z.B. Backshops, Gastronomie).
- MI** Mischgebiet
  - (1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
  - (2) zulässig sind
    1. Wohngebäude,
    2. Geschäfts- und Bürogebäude,
    3. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    4. sonstige Gewerbebetriebe,
    5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    6. Vergnügungsgestalten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.
  - (3) ausnahmsweise zulässig sind
    1. Vergnügungsgestalten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 BauNVO außerhalb der in Absatz 2 Nummer 6 dieser Festsetzung bezeichneten Teile des Gebiets, soweit sie nicht unter (4) ausgeschlossen sind.
  - (4) nicht zulässig sind
    1. Gartenbaubetriebe,
    2. Tankstellen,
    3. Einzelhandelsbetriebe,
    4. Gewerbebetriebe, soweit es sich um Betriebe mit ausschließlich oder überwiegend Sexdarbietungen, Bordelle und Einrichtungen handelt, deren Zweck auf die Darstellung oder auf die Durchführung von Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

### Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß des kommunalen Einzelhandelskonzepts für die Stadt Plettenberg 2013, zuletzt geändert 2018

- Als zentren- und nahversorgungsrelevant gelten:
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke, Reformwaren
  - Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
  - Pharmazie
  - Schnitt- und Topfblumen
  - Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften
- Als zentrenrelevant gelten:
- Sanitätswaren
  - Tiere, Zoartikel
  - Bücher
  - Bürobedarf
  - Spielwaren und Bastelartikel
  - Oberbekleidung, Wäsche
  - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
  - Babyartikel, Kinderkleinartikel
  - Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Schirme
  - Sportartikel (inkl. Bekleidung, Schuhe)
  - Campingkleinartikel (z. B. Campingkocher)
  - Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
  - Haushalt, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten
  - Uhren / Schmuck
  - Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä.
  - Optik, Augenoptik
  - Musikalien
  - Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
  - Elektroklingengeräte (weiße und braune Ware)
  - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper
  - Computer, Geräte der Telekommunikation

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

- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze gem. § 17 (4) BauGB
- OK max.** maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (Oberkante) in Meter über Normalhöhennull (NN) (§ 19 BauNVO)  
Technische Anlagen und Aufbauten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um max. 3 m überragen, wenn sie um mindestens das Maß ihrer Höhe hinter der Gebäudeaußenkante zurückversetzt angeordnet werden.
- 0,8** Grundflächenzahl gem. § 19 BauGB  
Die zulässige Grundfläche darf im festgesetzten Sondergebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 1,2** Geschossflächenzahl gem. § 20 BauNVO
- 10,0** Baumassenzahl gem. § 20 BauNVO

### 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- a** offene Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO
- a** abweichende Bauweise gem. § 22 (2) BauNVO  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäude in beliebiger Länge mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Abstandsflächenregelung des § 9 BauO NRW bleibt unberührt. Nebenanlagen und Stellplätze sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 10,0** Baugrenze gem. § 23 (3) BauNVO

### 4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB

- 10,0** Diese Flächen sind von der Bebauung freizuhalten. Bepflanzungen und offene Stellplätze sind zulässig.

### 5. Öffentliche Verkehrsfläche gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 0** Öffentliche Verkehrsfläche

### 6. Öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

- 0** Öffentliche Grünfläche

### 7. Mit Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB

- 10,0** Mit einem Leitungsrecht für Anwohner und öffentliche Ver- und Entsorgungsträger zu belastende Flächen

### 8. Nutzung der solaren Strahlungsenergie gem. § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Im festgesetzten Sondergebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

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

Auf den in der Planzeichnung als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen ist eine Gebüschpflanzung vorzunehmen, auf Dauer zu erhalten und bei Abgängigkeit gleichwertig zu ersetzen.  
Je 100 qm angefangene Stellplatzfläche ist ein hochkroniger Laubbaum zu pflanzen.

### B. Sonstige Planzeichen

- 10,0** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 644 - Aldi-Markt Herscheider Straße -

## C. Hinweise

**Bodendenkmäler**  
Bei Bodendenkmälern können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodendenkmäler, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzel- und auch Veränderungen und Verfabungen 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/Gemeinde 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 Entdeckungstätte sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Obere Denkmalbehörde die Entdeckungstätte vorher freigeigt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Die Obere Denkmalbehörde kann die Frist verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Bodendenkmals dies erfordert 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).

**Altlasten und Kampfmittel bzw. Kampfmittelrückstände**  
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Stadt Plettenberg als örtliche Ordnungsbehörde und / oder die Bezirksregierung Arnsberg - Staatlicher Kampfmittelräumdienst (Tel. 02931/62-2281 Fax 02931/62-2648 oder -2132) zu verständigen.

**Artenschutz und Schonung der Vegetation**  
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände hinsichtlich des Artenschutzes sollte eine Begrenzung der Inanspruchnahme von Vegetationsbeständen auf Zeiten außerhalb der Brutzeit (1. März bis 30. September) erfolgen. Räumungsmaßnahmen sämtlicher Vegetationsflächen sollten dementsprechend nur zwischen dem 1. Oktober und dem 28.09. Februar durchgeführt werden. Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen außerhalb dieses Zeitraums muss vor der Inanspruchnahme der Vegetationsflächen durch eine umweltfachliche Baubegleitung überprüft werden, ob die Flächen frei von einer Quartierung durch Vögel sind.  
Im Hinblick auf die Große Bartfledermaus, das Große Mausohr und die Kleine Bartfledermaus wird empfohlen, das zum Abbruch vorgesehene Gebäude (insbesondere den Dachboden) unmittelbar vor dem Abbruch auf ein Vorkommen von Fledermäusen zu untersuchen.

Die Aktivitäten der Baumaßnahmen (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten, Materiallagerung etc.) sollen auf die vorhandenen befestigten Flächen oder zukünftig überbaute Bereiche beschränkt werden. Weiterhin ist die DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen - zu beachten. Im Besonderen ist dafür Sorge zu tragen, dass im Bereich von Kronentraufen zzgl. 1,50 m  
• keine Baufahrzeuge oder -maschinen fahren oder geparkt werden,  
• nichts gelagert wird,  
• keine Abgrabungen oder Verdichtungen vorgenommen werden.

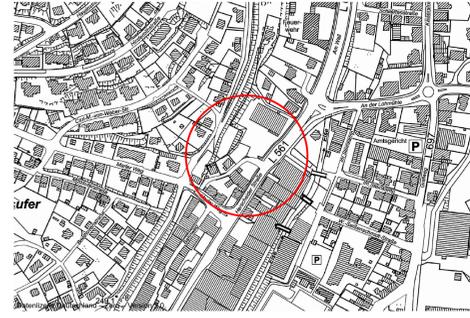
## D. Inkrafttreten

Diese Bebauungsplanänderung tritt mit dem Tag nach der ortsüblichen öffentlichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

## E. Übereinstimmungsvermerk

Es wird bescheinigt, dass der Inhalt dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu ergangenen Satzungsbeschlüssen übereinstimmt.

Plettenberg, den  
Bürgermeister Schriftführer



 <b>Stadt Plettenberg</b>		<b>Bebauungsplan Nr. 644</b> <b>"Aldi-Markt Herscheider Straße"</b> <b>Neuaufstellung 07.12.2021</b> <b>Entwurf</b>	
Gemarkung Plettenberg, Flur 19		M. 1:500	
bearbeitet	Vorentwurf	Datum	gezeichnet
		04.11.2022	ST.
Plettenberg, den		Der Bürgermeister	
bearbeitet	Entwurf	Datum	gezeichnet
		13.02.2023	ST.
		Vertreter der Stadt Plettenberg	

<b>Plangrundlage</b> Dieser Bebauungsplan ist nach den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, die Festlegung der städtebaulichen Planung ist genehmigt worden. Der städtebauliche Bestand sowie die genehmigte Flächennutzungsplanung sind in der Planzeichnung dargestellt. Die Planzeichnung ist Bestandteil des Bebauungsplans.	<b>Aufstellungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt hat gem. § 2 (1) BauGB in der Sitzung am 2022 die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 644 - Aldi-Markt Herscheider Straße - einschließlich seiner Begründung gemäß § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW am 2022 öffentlich bekannt gemacht.	<b>Frühzeitige Beteiligung</b> Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden gem. § 4 (1) BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gem. § 2 (2) BauGB haben vom 2022 einschließlich der Öffentlichkeitsbeteiligung bis zum 2022 stattgefunden.	<b>Auslegungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 2022 dem Entwurf der Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 644 - Aldi-Markt Herscheider Straße - einschließlich seiner Begründung gemäß § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW am 2022 öffentlich bekannt gemacht.
Plettenberg, den O.b.v.l.	Plettenberg, den gez. Schulte Der Bürgermeister	Plettenberg, den gez. Schulte Der Bürgermeister	Plettenberg, den gez. Schulte Der Bürgermeister
<b>Öffentliche Auslegung</b> Der Entwurf dieser Neuaufstellung des Bebauungsplans und die Begründung haben nach der öffentlichen Bekanntmachung vom 2022 gemäß § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 2022 bis 2022 einschließlich öffentlich ausliegen.	<b>Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Stadt hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 644 - Aldi-Markt Herscheider Straße - einschließlich seiner Begründung gemäß § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW am 2022 öffentlich bekannt gemacht.	<b>Schlussbekanntmachung</b> Der Rat der Stadt hat die Neuaufstellung des Bebauungsplans Nr. 644 - Aldi-Markt Herscheider Straße - einschließlich seiner Begründung gemäß § 10 BauGB i. V. m. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung NW am 2022 öffentlich bekannt gemacht.	
Plettenberg, den gez. Schulte Der Bürgermeister	Plettenberg, den gez. Schulte Der Bürgermeister	Plettenberg, den gez. Schulte Der Bürgermeister	