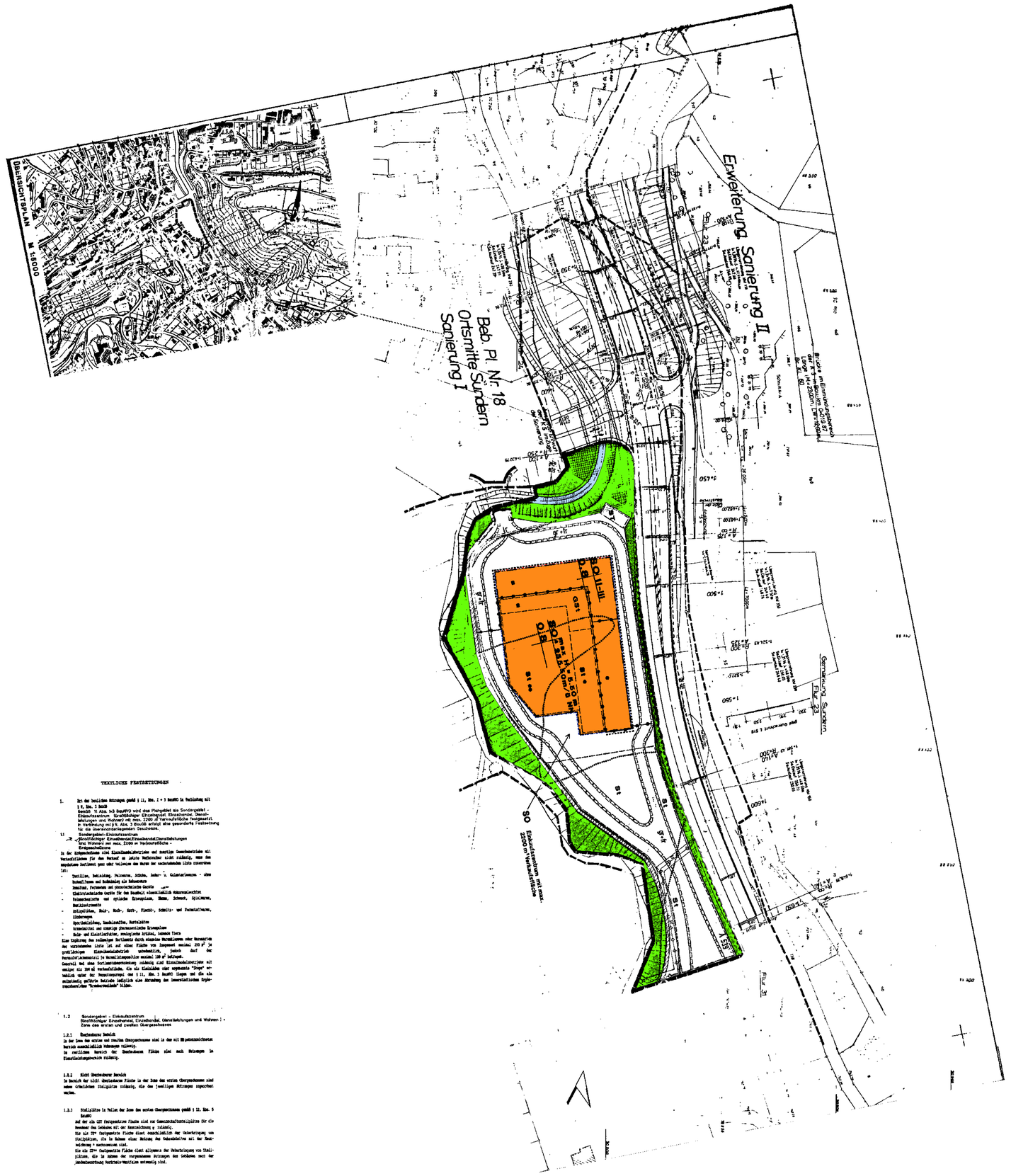
BEBAUUNGSPLAN NR.38 M 1:500

"BRUMBERGGELÄNDE" STADT SUNDERN FLUR 24+31



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzungen gemäß § 11, Abs. 2 + 3 BauNVO in Verbindung mit § 9, Abs. 1 BauGB
Gemäß 11 Abs. 3+3 BauNVO wird das Plangebiet als Sondergebiet - Einkaufszentrum Großflächiger Einzelhandel, Einzelhandelseinrichtungen und Wohnen) mit max. 2500 m² Verkaufsfläche festgesetzt in Verbindung mit § 9, Abs. 1 BauGB erfolgt eine gesonderte Festsetzung für die Sonderbaugebiete 2 Beschränkt.

1.1 SO - Einkaufszentrum
Großflächiger Einzelhandel/Einzelhandel/Dienstleistungen
Max. Wohnen/ max. max. 2500 m² Verkaufsfläche -
Kragenschichtzone

In der Sondergebietszone sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise aus der nachstehenden Liste zusammen ist:

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- u. Galanteriewaren - ohne Bodenbeläge und Kokosmatten
- Bücher, Papierwaren und Schreibbedarfe Geräte
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt einschließlich Rundfunkgeräte
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente
- Möbel, Kork-, Kunst-, Korb-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Bilderrahmen
- Sportartikel, Campingartikel, Reitsättel
- Kraftstoffe und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse
- Bild- und Tonträgerläden, ausschließlich Erotik, Sexshop Video

Eine Erweiterung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist auf einer Fläche von insgesamt maximal 250 m² je genehmigten Einzelhandelsbetrieb unbedenklich, jedoch darf der Verkaufsflächenanteil in Warenklassenfremden maximal 100 m² betragen.
Generell sind diese Sortimentsbeschränkungs zulässig sind Einzelhandelsbetriebe mit weniger als 150 m² Verkaufsfläche. Die als Einzelläden oder segmentale "Shops" erkennbar oder der Warenkonzept von § 11, Abs. 3 BauNVO liegen und die als ausschließlich gelbrote betriebe lediglich eine Abrundung des innerstädtischen Angebotsschwerpunktes bilden.

1.2 Sondergebiet - Einkaufszentrum
Großflächiger Einzelhandel, Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnen) - Zone des ersten und zweiten Obergeschosses

1.2.1 Überbaubarer Bereich
In der Zone des ersten und zweiten Obergeschosses sind in den mit SO gekennzeichneten Bereich ausschließlich Hotelzwecken zulässig.
In restlichen Bereich der Überbaubaren Fläche sind nach Nutzungen in Einzelhandelsgeschäften zulässig.

1.2.2 Nicht Überbaubarer Bereich
In Bereich der nicht überbaubaren Fläche in der Zone des ersten Obergeschosses sind neben ortsüblichen Stellplätzen zulässig, die die jeweiligen Nutzungen zugeordnet werden.

1.2.3 Stellplätze in Teilen der Zone des ersten Obergeschosses gemäß § 12, Abs. 5 BauNVO
Auf der als GFZ festgesetzten Fläche sind nur Gemeinschaftsstellplätze für die Benutzer des Gebäudes mit der Kennzeichnung zulässig.
Für die GFZ festgesetzte Fläche dient ausschließlich der Unterbringung von Stellplätzen, die in Rahmen einer Nutzung des Gebäudeteiles mit der Kennzeichnung + nachgewiesen sind.
Die als GFZ festgesetzte Fläche dient allgemein der Unterbringung von Stellplätzen, die in Rahmen der vorgesehenen Nutzungen des Gebäudes nach der Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen notwendig sind.

2.0 Maß der baulichen Nutzung
Gemäß § 16, Abs. 2 + 3 BauNVO wird neu Maß der baulichen Nutzung i.V. mit § 9, Abs. 1 BauGB für die jeweilige Baufläche durch der baulichen Anlage unterschiedliche festgesetzt.
In südlichen und nordöstlichen Teil der Überbaubaren Grundstücksfläche wird das Maß der baulichen Nutzung neben der reinen Festsetzungszahlen GRZ durch die vorgesehenen Real- bis Kniegeschossigkeit definiert.
In südlichen und südwestlichen Teil der Überbaubaren Grundstücksfläche wird neu Maß der baulichen Nutzung neben der reinen Festsetzungszahlen GRZ durch die maximale Höhe der baulichen Anlage von 9,5 m meters definiert. Diese entspricht einer Höhe von maximal 250,50 Metern über Normal Null (NN).

2.0 Überbaubare Grundstücksfläche
Gemäß § 23, Abs. 1 BauNVO i.V. § 16 Abs. 5 BauNVO wird die Festsetzung der Überbaubaren Grundstücksfläche generalmäßig unterschiedlich getroffen. Sie ist in den jeweiligen Gemeinsamen durch die Baugrenzen (§ 23, Abs. 3 BauNVO) und

die Baulinie (§ 23, Abs. 2 BauNVO) definiert.
Gemäß § 23, Abs. 3 BauNVO ist zusammenmalige als Baufläche von Gebäudeteilen über die zweilige und Bauliche Baugrenze zulässig, sofern es sich bei diesen Gebäudeteilen um für den Aufenthaltsraum für die zweiliger Bauliche in der Zone des ersten Obergeschosses handelt. Eine Über- oder Unterragung der Kämpfer ist ausnahmsweise zulässig.

6.0 Bebauungen
Gemäß § 14, Abs. 1 BauNVO wird die Zulässigkeit von Nebenanlagen angeschlossen. Dies gilt nicht für Stellplätze, die in Rahmen der Landesanordnung NW nachgewiesen sind sowie für bauliche Anlagen, die der Attraktivierung der Fußgängerzone und Fußgängerzone der Innenstadt dienen (z. B. transparente, filigrane Konstruktionen zur Überdachung der Fußgängerzonen).
Gemäß § 14, Abs. 2 BauNVO sind Nebenanlagen, die der Nutzung des Plangebietes und seiner Bebauung dienen sowie nur Baulichen von Nebenanlagen, zugelassenen zulässig. Dies gilt auch für Fernmeldetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.

5.0 Begrünungsmaßnahmen

5.1 Begrünung der Stellplätze
Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 25 BauGB wird festgesetzt, daß je 4 Stellplätze, die zeilig) weise, als baumbepflanzt, standortgerechte Laubbaum zu pflanzen ist. Dies gilt nicht für Stellplätze in der Zone des ersten Obergeschosses.
Darüber hinaus sind die Stellplätze mit nicht versiegelte Flächen (z. B. mit Rasengrün) herzustellen. Dies gilt nicht für die jeweiligen Fahrgassen sowie für die Stellplätze im Bereich der Zone des ersten Obergeschosses.
Zusammenfassen sind Stellplätze mit wasserdurchlässigen Pflaster zulässig.

5.2 Begrünung der Gebäude
Gemäß § 9, Abs. 1, Ziffer 25 BauGB wird für das Gebäude in Plangebiet festgesetzt, daß die Fassaden mit einer Fassadenbegrünung zu versehen sind. Die zu begrünende Baufläche soll mindestens 50 % betragen, bezogen auf Baulichen von über 100 m². Die Art der beim Festsetzungen über Pflanzungen vorliegen.

5.3 Pflanzvorgaben in Bereich der Begrünungsinseln
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB wird festgesetzt, daß pro/mit mur 1 Stück, in den als örtlichen Festgesetzten Bereich, als Pflanzvorgaben anzulegen ist, in dem

standortgerechte Laubbäume und Gebüschen zu pflanzen sind mit Ihrer, eine optische Abschirmungspflanzung per 1 Stück zu streichen.

6.0 Maßnahmen zum Immissionsschutz
Gemäß § 9 Abs. 1 Ziffer 25 BauGB werden in a a a a - schematisierten Bereich des Plangebietes Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.
Die Maßnahmen beziehen sich auf die Bebauung und die Gebäudeöffnungen in Bereich oberhalb der Entgrenzungen.
Es wird ein Schallschmaß von 50 db(A) für Wohnräume und von 45 db(A) für Büroräume festgesetzt.

7.0 Nachrichtliche Übernahme gemäß § 9, Abs. 6 BauGB
In Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden Kanalanlagen zu jeden fall, der Festlegung bzw. Genehmigung der Schalldämmerwerte, Lärm gemäß DIN/VDI.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB-SB i.V.m. BauNVO)

SO SONDERGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTGRENZE

0.8 GRUNDFLÄCHENZAHL hk max. 5.50m
BK 1.00
ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

II-III ALS MINDEST-UND HÖCHSTGRENZE

BAUWEISE/BAULINIEN/BAUGRENZEN
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 Abs 23 BauNVO)

——— BAULINIE
——— BAUGRENZE

		ART DER BAU. ÖFFNUNG DER NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
0.8	II-III	GRUNDFLÄCHENZAHL	

GRÜNFLÄCHEN
(§9 Abs 1 Nr 15 u. Abs 6 BauGB)

ÖFFENTLICH/PRIVAT

WASSERANLAGEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
(§9 Abs 1 Nr 16 und Abs 6 BauGB)

HOCHWASSERRÜCKHÄLTENDER BEREICH
HÄufigkeit HOCHWASSERSTANDS

WASSERFLÄCHEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§9 Abs 1 Nr 4 und 22 BauGB)

ZWECKBESTIMMUNG
St STELLPLÄTZE
Gb GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
PASSIVER LÄRMSCHUTZ (SIEHE TEXTL. FESTS)
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (§9 Abs 1 Nr 21 und Abs 6 Bau GB)
ABWASSERLEITUNG (KANAL)
KABELTRASSE
ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES (§ 1 Abs 4, § 16 Abs 5 Bau-NVO)
GRENZE DES BÄULICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§9 Abs 7 BauGB)
BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN
SICHTFELDER NACH RAL-K
ÖFFENTLICHER GEHWEG

RECHTSGRUNDLAGE

BAUGESETZBUCH VOM 18.08.1976 (BGBl. I S.2256);
ZULETZT GEÄNDERT AM 16.02.1986 (BGBl. I S. 265).
BAUGESETZBUCH VOM 08.12.1986 (BGBl. I S.2253)
BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (B.P. VOM 23.01.1990 (BGBl. I S.132)
PLANZEICHENVERORDNUNG VOM 18.12.1990 (BGBl. I NR.3 VOM 22.01.1991)

PLANUNTERLAGEN

GRENZANGABEN
GEMARKUNGSGRENZE
FLURGRENZE
FLURSTÜCKSGRENZE
WEITERE SIGNATUREN GEMÄSS DIN 3020 UND KATASTERVORSCHRIFTEN
BÖSCHUNGSPFEILEN

Bearbeitet: R.Jerusalem	Maßstab: 1: 500	Datum: 11.12.1991	Planvk.:
Gezeichnet: B.Stein			

Planerbüro Bückdorf
Schachtenstraße 25
D 5000 Köln 1
Tel. 0221/240 22 64
Fax 0221/23 68 36

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes ist vom Rat der Stadt Sundern in seiner Sitzung am 11.12.1992 beschlossen worden.
Der Aufstellungsbeschluß wurde am 17.03.1993 im Mitteilungsblatt für die Stadt Sundern bekanntgemacht

Sundern (Sauerland), den 18.03.1993

gez. Tigges — 1er Bgmk — gez. Franke
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs1 BauGB erfolgte am 29.01.1992 in einer Bürgerversammlung.
Der Ort und Zeit der Darlegung und Anhörung sind am 17.03.1993 bekanntgemacht worden.

Sundern (Sauerland), den 18.03.1993

gez. Wolf
Erster Beigeordneter

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs1 BauGB mit Schreiben vom 17.04.1991 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Sundern (Sauerland), den 11.03.1993

gez. Wolf
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Sundern hat in seiner Sitzung am 16.01.1992 den öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes beschlossen.

Sundern (Sauerland), den 14.09.1993

gez. i.V. Tillmann — gez. Wilmecke — gez. Sommer
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplanentwurf mit Begründung hat gem. § 3 Abs.2 BauGB in der Zeit vom 29.01.1994 bis einschließlich 25.02.1994 öffentlich ausgelegen.
Ort und Zeit der Auslegung sind ortsüblich der Mitteilungsblatt für die Stadt Sundern am 31.01.1994 bekanntgemacht worden.

Sundern (Sauerland), den 28.02.1994

gez. Wolf
Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Sundern hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs 2 BauGB am 17.03.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sundern (Sauerland), den 18.03.1994

gez. Wolf
Erster Beigeordneter

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert/ergänzt worden.
Für diese Änderung/Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes hat der Rat der Stadt Sundern am 17.03.1994 eine eingeschränkte Beteiligung beschlossen.
Die eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs 2 Satz 2 i.V.m § 13 Abs1 Satz 2 BauGB wurde in der Zeit vom ____ bis ____ durchgeführt.
Mit Schreiben vom 18.03.1994 wurde benachrichtigt.
Sundern (Sauerland), den 18.03.1994

gez. Wolf
Erster Beigeordneter

Auf Grundlage der Begründung hat der Rat der Stadt Sundern in seiner Sitzung am 17.03.1994 den planungsrechtlichen Teil des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text gem. § 10 BauGB als Satzung beschlossen.

Sundern (Sauerland), den 18.03.1994

gez. Tigges — gez. Bolz — gez. Sommer
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 11 BauGB der höheren Verwaltungsbehörde angezeigt worden.
Eine Verletzung von Rechtsvorschriften ist
- mit Nebenbestimmungen - gem. Verfügung vom 28.07.1994 Az: 35.21.1.2.4 nicht gemacht worden.

Arnsberg, den 28.07.1994

gez. Boekner
Der Regierungspräsident
Im Auftrag

- nicht innerhalb der im § 11 Abs.3 Satz 1 bezeichneten Frist geltend gemacht worden.
Diese Frist endete gem. Verfügung des Regierungspräsidenten vom ____ Az: ____
am ____

Sundern (Sauerland), den ____

Erster Beigeordneter

Der Rat der Stadt Sundern hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs 2 BauGB am 17.03.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Sundern (Sauerland), den 18.03.1994

gez. Wolf
Erster Beigeordneter

Der/Den Maßgabenbeschluß ist der Rat der Stadt Sundern in seiner Sitzung am 23.06.1994 durch Satzungsbeschluß übergetreten.

Sundern (Sauerland), den 14.12.1994

gez. Tigges — gez. Bolz — gez. Sommer
Bürgermeister — Ratsmitglied — Schriftführer

Der Satzungsbeschluß vom 17.03.1994 und der Satzungsbeschluß vom 23.06.1994 des Rates der Stadt Sundern und die Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 Abs.3 BauGB sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.07.1994 entsprechend der Bekanntmachungsanordnung im Mitteilungsblatt für die Stadt Sundern bekanntgemacht worden.
Dieser Bebauungsplan ist damit gem. § 12 BauGB am 29.07.1994 in Kraft getreten.

Sundern (Sauerland), den 29.06.1995

gez. Wolf
Stadtdirektor

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 in der z. Z. gültigen Fassung.
Die Festsetzungen der städtebaulichen Planung sind geometrisch eindeutig.

_____, den _____

_____

Städtebaulicher Entwurf und Anfertigung dieses Bebauungsplanes durch die Stadtverwaltung, Planungsamt, Sundern.

Sundern (Sauerland), den _____

Hanse Dipl.-Ing.

Bearbeitet — Gezeichnet

Beschreibung:
Die Übereinstimmung dieses Planes einschließlich aller Festsetzungen und Verfahrensvermerke mit dem Original wird hiermit bestätigt.

Sundern (Sauerland), den _____

Der Stadtdirektor
Im Auftrag

BEKANNTMACHUNGSANORDNUNG gem. § 12 BauGB

Diese Bebauungsplan sind mit dem Tage der Bekanntmachung im Mitteilungsblatt für die Stadt Sundern rechtskräftig.

Sundern (Sauerland), den 23.06.1995

gez. Tigges
Bürgermeister

Stadt Sundern
Planungsamt

Stadtteil: **Flur 24+31 Brumberggelände**
Bebauungsplan Nr. **38**

Maßstab: 1:500