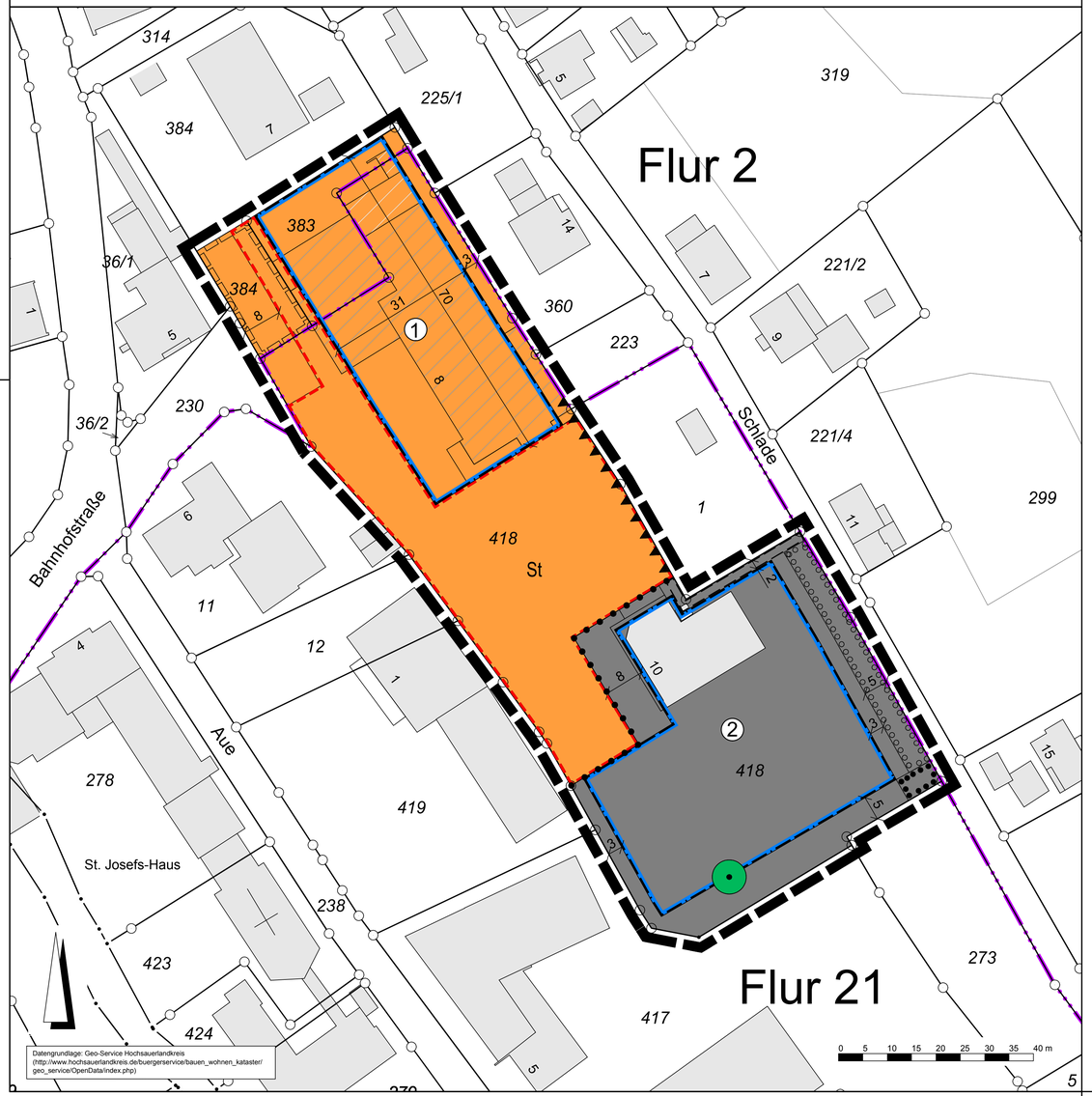
Stadt Hallenberg, Stadtteil Hallenberg

Bebauungsplan Nr. 6
"Einkaufszentrum Am Bahnhof" - 4. Änderung



Datengrundlage: Geo-Service Hochsauerlandkreis (http://www.hochsauerlandkreis.de/buergerservice/bauen_wohnen_kataster/geo_service/OpenData/index.php)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 15. Dezember 2016.

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

- Flurgrenze
- **Flur 2** — Flurnummer
- 418 — Flurstücksnummer
- vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen
- 4 — Gebäude mit Hausnummer

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

- GE — Gewerbegebiet
- SO$_{LEH}$ — Sondergebiet Zweckbestimmung Lebensmitteleinzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ — Grundflächenzahl
- GFZ — Geschossflächenzahl
- Z — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß in m über Bezugspunkt, hier:
- TH — Traufhöhe (Schnittkante verlängerte Außenwand - Oberkante Dachhaut)
- OK — Oberkante Gebäude

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- o — offene Bauweise
- a — abweichende Bauweise
- Baugrenze

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Erhalt von Laubbäumen
- Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:
- St — Stellplätze
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten Flurstück 418 zu belastende Fläche
- Mit Gehrechten für die Allgemeinheit zu belastende Fläche
- Lärmschutzwand, H = 3,5 m
- Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Sonstige Darstellungen

- Bemaßung (verbindlich)
- Gebäudeabriss geplant

Nutzungsschablone

Nr.	Baugebiet	GRZ	GFZ	Z	Bauweise	Höhe baulicher Anlagen
1	SO$_{LEH}$	0,8	-	I	a	OK 7 m ü. 390 m NN
2	GE	0,8	1,6	II	o	TH 7,5 m ü 390 m NN

Bei Konkurrenz von GRZ und überbaubarer Grundstücksfläche gilt die engere Festsetzung.

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
Zulässig sind:
1. Gewerbebetriebe aller Art, die das Wohnen nicht wesentlich stören
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind:
1. Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke
4. Vergnügungsstätten

1.2 Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel (§ 11 BauNVO)
Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1.625 qm.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)
Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) darf durch Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Ausnahme der Gebäudelänge, welche 50 m überschreiten darf.

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

4.1 Der Abbruch von Gebäuden und die Rodung von Gehölzen sind außerhalb der Brutperiode durchzuführen, also im Zeitraum Oktober bis Ende Februar. Alternativ wird unmittelbar vor dem Abbruch von Gebäuden bzw. einer Gehölzrodung in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine Kontrolle auf Vogel- und Fledermausvorkommen notwendig.

4.2 Vor einer Inanspruchnahme des südlichen Bereichs (unbebaute Flächen des geplanten Gewerbegebiets) ist zur Vermeidung einer etwaigen Tötung oder Verletzung von Individuen der Schlingnatter eine Kontrolle auf Reptilienvorkommen durch einen Fachgutachter vorzunehmen. Im Falle eines Vorkommens sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde geeignete Vermeidungs- oder Minimierungsmaßnahmen zu treffen.

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

5.1 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten Laubsträuchern und -bäumen mehrreihig in dichtem Pflanzverband zu bepflanzen. Dabei sind Arten aus der folgenden Liste zu verwenden:

Bäume 1. und 2. Ordnung:	
Acer platanoides (Spitzahorn)	Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus avium (Vogelkirsche)	Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	
Hochwüchsige Sträucher:	
Corylus avellana (Hasel)	Crataegus spec. (Weißdorn)
Prunus pasus (Traubenkirsche)	
Niedrigwachsende Sträucher:	
Cornus sanguinea (Hartriegel)	Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)	Rubus fruticosus (Brombeere)
Rubus ideus (Himbeere)	Sambucus spec. (Holunder)
Viburnum opulus (Wasserschneeball)	Rosa canina (Hundsrose)

5.2 Außerhalb der Pflanzgebotsfläche ist zusätzlich je angefangene 200 qm Grundstücksfläche je ein standortgerechter Laubbaum aus der obigen Pflanzliste zu pflanzen.

5.3 Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist pro 6 Stellplätze ein Laubbaum aus der Pflanzliste 5.1 zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 BauO NRW i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

1 Im SO „Lebensmitteleinzelhandel" sind Flach-, Pult- und Satteldächer bis 48° Dachneigung zulässig.
Im Gewerbegebiet sind Pult- und Satteldächer mit 22° bis 48° Dachneigung zulässig.
Als Ausnahme können Krüppelwalmdächer zugelassen werden. Diese Festsetzung gilt nur für Hauptgebäude.
Der Dachüberstand traufenseitig (waagerecht zur Gebäudeaußenkante) darf maximal 0,7 m, am Giebel (Ortgang) maximal 0,5 m betragen.
Die Dacheindeckung hat in schieferfarbenem (anthrazit) Material zu erfolgen.
Weißfarbene Putz- und Klinkerflächen oder konstruktives Holzfachwerk (Holzbalkenwerk dunkelfarben oder schwarz, Gefache in weißfarbenem, glatten Putz) müssen flächenmäßig in den Wandflächen überwiegen. Giebelflächen und Teilwandflächen können in schieferfarbenem Material oder Holzverbretterung ausgeführt werden.

2 Einfriedungen (hierunter fallen nicht erforderliche Stützmauern) dürfen entlang der öffentlichen Straßen und Fußwege eine Höhe von 0,8 m (über OK Straße) nicht überschreiten. Drahtzäune entlang der Straßen und Fußwege sind nicht zulässig.

Hinweise, Empfehlungen

1 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes 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 Hallenberg und / oder der LWL-Archäologie Westfalen, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindesten drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW). Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§16 Abs. 4 DSchG NW).

2 Bodenverunreinigungen
Im Plangebiet sind keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt.
Bei Erdarbeiten ist auf Verunreinigungen des Bodens (Färbung, Geruch oder Konsistenz) zu achten. Bei einem Verdacht auf Kontamination ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Hochsauerlandkreises zu informieren.

3 Kampfmittelverdachtsflächen
Im Plangebiet sind keine Kampfmittelfunde zu erwarten. Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

4 Leuchtmittel
Zur Minderung von Lichtemissionen bzw. der Anlockwirkung auf Insekten wird die Verwendung fledermausfreundlicher LED-Leuchten (inkl. Einsatz von Bewegungsmeldern oder Zeitschaltungen) sowie Natriumniederdruckdampfleuten für den nächtlichen Dauereinsatz (z. B. Straßenlaternen) empfohlen.

Verfahrensvermerke im Verfahren nach § 13a BauGB

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 BauGB wurde durch den Stadtrat gefasst am 15.12.2017.

Der Aufstellungsbeschluss gem. § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 09.03.2018.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde ortsüblich bekanntgemacht am 20.04.2018.

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 30.04.2018 bis einschließlich 01.06.2018.

Der Satzungsbeschluss gem. § 10 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 88 BauO NRW erfolgte durch den Stadtrat am ___.___._____

Die Bekanntmachungen erfolgten im _____.

Ausfertigungsvermerk

Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit den hierzu ergangenen Beschlüssen des Stadtrates übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.

Hallenberg, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

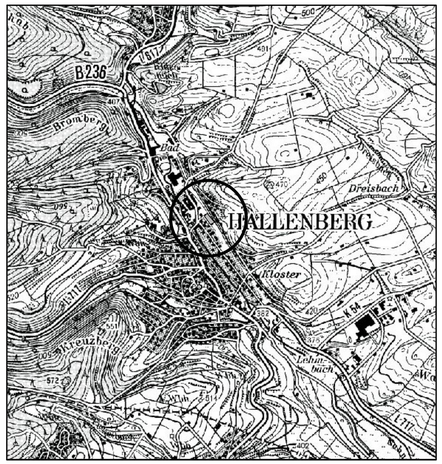
Rechtskraftvermerk

Der Bebauungsplan ist durch ortsübliche Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft getreten am: ___.___._____

Hallenberg, den ___.___._____

_____
Bürgermeister

Übersichtskarte (Maßstab 1 : 25.000)



Planungsbüro Holger Fischer, Konrad-Adenauer-Str. 16, 35440 Linden, Tel. 06403/9537-0 Fax. 06403/9537-30

Stadt Hallenberg, Stadtteil Hallenberg
Bebauungsplan Nr. 6
"Einkaufszentrum Am Bahnhof" - 4. Änderung
Entwurf

Stand:	05.04.2018
Bearbeiter:	us
CAD:	us
Maßstab:	1 : 500