Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGB1. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
Planzeichenverordnung (PlanzV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).
Landesbauordnung (BauO NRW)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen, Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294).
Gemeindeordnung (GO NRW)
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW. S. 496).

Zeichenerklärung

Katasteramtliche Darstellung

Flurgrenze

Flur 18 Flurnummer

498 Flurstücksnummer

vorhandene Grundstücks- und Wegeparzellen mit Grenzsteinen

Planzeichen

Art der baulichen Nutzung

SO$_{LEH}$ Sondergebiet, Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

GFZ Geschossflächenzahl

Z Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze

Verkehrsflächen

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen; hier:

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

Elektrizität, hier: Trafo

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

Erhalt von Laubbäumen

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; Zweckbestimmung:

St Stellplätze mit ihren Zu- und Abfahrten

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung

Sonstige Darstellungen

räumlicher Geltungsbereich angrenzender Bebauungspläne

Vorläufig gesichertes Überschwemmungsgebiet "Ferndorf" (Lage unverbindlich)

Abbruch Gebäude

RÜB Regenüberlaufbecken (unterirdisch; Lage unverbindlich)

1 Textliche Festsetzungen

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

1.1.1 SO$_{LEH}$ Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel sind ein Lebensmittelmarkt mit integriertem Getränkemarkt, einem aus Nahrungs- und Genussmitteln bestehendem Hauptsortiment und einer Verkaufsfläche von max. 1950 m², ein Drogeriemarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 750 m² sowie bis zu drei Ladeneinheiten mit einer Gesamtverkaufsfläche von 250 m² zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1 Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von GRZ = 1,0 überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) mit der laufenden Nummer 2 ist lediglich die Errichtung eines demontierbaren Vordaches zulässig.

1.4 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gemäß Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu unterhalten. Bei Abgang oder Entnahme sind gleichwertige Ersatzpflanzungen einheimischer standortgerechter Laubbäume innerhalb des Plangebietes vorzunehmen (vgl. Artenauswahl unter 2.5).

1.5 Festsetzung der Höhenlage (§ 9 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

Die Höhenlage des Erdgeschoss-Fertigfußbodens der Gebäude im Plangebiet wird auf mindestens 352,80 m ü NN festgesetzt.

2 Hinweise und nachrichtliche Übernahme

2.1 Überschwemmungsgebiet
Der Geltungsbereich liegt innerhalb des vorläufig gesicherten Überschwemmungsgebietes „Ferndorf“ (in Kraft getreten am 28.02.2015). Die Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetz über die besonderen Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete sind zu beachten.

2.2 Bodenaushub
Die Verwendung von überschüssigem Erdmaterial hat Vorrang vor der Entsorgung, d.h. ein Massenausgleich ist anzustreben. Sollte dennoch überschüssiger Bodenaushub anfallen, ist dieser in rechtlich zulässiger Weise zu verwerten oder auf einer öffentlich zugelassenen Deponie innerhalb der Kreisgemeinden zu beseitigen.

2.3 Bodendenkmäler
Bei Bodeneingriffen innerhalb des Plangebietes können Bodendenkmäler (Kultur und/oder naturgeschichtlicher Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist bei der Gemeinde (Untere Denkmalbehörde) und/oder dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westfälisches Museum für Archäologie, Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Olpe unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten. (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW)

2.4 Artenschutz
Auf die einschlägigen Vorschriften des besonderen Artenschutzes des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird hingewiesen.

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG auszuschließen, sind folgende Vermeidungs- bzw. Minimierungsmaßnahmen zu berücksichtigen:

- Baumaßnahmen (einschließlich Abrissarbeiten) sind außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit der potenziell betroffenen Fledermaus- und Vogelarten (Anfang April bis Mitte Juli) durchzuführen; günstige Zeitpunkte sind Februar bis März bzw. September bis November; eine Ökologische Baubegleitung wird empfohlen.
- Sollten während der Brut- und Aufzuchtzeit Baumaßnahmen erforderlich werden, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen. Diese ist als Auflage in die Baugenehmigung aufzunehmen.
- Sollten bei den Abbruchmaßnahmen Spuren des Aufenthalts von Fledermäusen sichtbar werden (z.B. Kotspuren), sind im Bereich der Neubauten Ersatzlebensräume (z.B. Fledermausbretter an geeigneten Orten der neu errichteten Gebäude) anzubringen.

2.5 Überschwemmungsgebiet
Eine Überflutungsgefährdung ist für die Gebäude im Plangebiet beim Auftreten eines HQ$_{100}$ rechnerisch ausgeschlossen, für das Extremereignis HQ$_{1000}$ hingegeben ist eine Gefährdung wahrscheinlich
Auswirkungen der geplanten baulichen Veränderungen im Bereich des Plangebietes auf die Hochwassersicherheit von Anliegern bestehen bei dem untersuchten Ereignis HQ$_{100}$ nicht bzw. sind vernachlässigbar gering. Negative Auswirkungen der Planung auf die Hochwassersicherheit bei dem Extremereignis HQ$_{1000}$ können durch eine angepasste Gestaltung und Gefälleausbildung der Stellplatzfläche vermieden werden.

2.6 Artenauswahl

Artenliste 1 (Bäume):

Acer campestre	- Feldahorn	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Acer platanoides	- Spitzahorn	Tilia cordata	- Winterlinde
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Carpinus betulus	- Hainbuche		

Artenliste 2 (Traditionelle Ziersträucher): Pflanzqualität mind. Str., v. 100-150

Cornus mas	- Kornelkirsche	Mespilus germanica	- Mispel
Buddleja davidii	- Sommerflieder	Philadelphus coronar.	- Falscher Jasmin
Buxus sempervirens	- Buchsbaum	Ribes sanguineum	- Blut-Johannisb.
Deutzia hybrida	- Deutzie	Syringa vulgaris	- Flieder
Hamamelis mollis	- Zaubernuss	Spiraea bumalda	- Sommerspiere
Hydrangea macrophyll.	- Hortensie	Weigela florida	- Weigelie
Ligustrum vulgare	- Liguster	Rosa div. spec.	- Rosen

Auf die Grenzabstände für Pflanzungen gemäß §§ 41-46 Nachbarrechtsgesetz NRW wird hingewiesen.