

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.1 Im Sondergebiet „Gartencenter“ sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe des Angebotssektors „Gartencenter“ zulässig, die das unter A aufgeführte Hauptsortiment führen:

A. Hauptsortiment

Gartendünger (organisch / mineralische)

- Humusprodukte (Torf, Erden, Kompost, Rindenmulch, usw.)
- Pflanzenpflege (organisch und chemisch)
- Düngemittel Großgebinde
- Sonstige Düngemittel
- Pflanzenschutz

Gartengeräte und Maschinen (z. B. Rasenmäher, Schredder, Vertikutierer, Spritz- und Sprühtechnik)

- Pflanzenschutzspritzen
- Gartengeräte / Schneide- und Wassertechnik

Gartengestaltung (wie Kübel, Beeteinfassungen, Zäune, Drahtwaren, Steine, Gartenmöbel, Teichtechnik, Bewässerungstechnik)

- Sand / Steine
- Teichtechnik
- Gartenmöbel / Gartenzelte / Pavillons / Gartengrille
- Plastikgefäße, Terrakotta
- Drahtwaren
- Folien

Sämereien und Blumenzwiebeln (Pflanzenkartoffeln, Rasen, Nutzgarten, Ziergarten)

- Aufzuchtgefäße
- Lebendes Grün (Baumschulware, Grünpflanzen, Blühpflanzen, Stauden, Containerpflanzen, Wasserpflanzen, Gartengrillate, Weihnachtsbäume und Friedhofsgrün)
- Erden-Substrate
- Baumschulware / Saisonpflanzen

Heimtierpflege (Heimtierfutter, Katzenstreu auch größere Gebinde, Pflegesortimente wie z. B. Flohhalsbänder und Zubehör wie z. B. Führhilfen, Striegel, Bürsten, Tröge)

- Heimtierzubehör, Käfige
- Tierzuchtartikel
- Nagerfutter, Kleintierfutter
- Katzenfutter
- Hundefutter
- Fischfutter
- Vogelfutter

Holz (z. B. Pfähle, Pfosten, Gartengestaltungselemente Gartenhäuser, Latten, Gartenspielgeräte)

Desinfektions- und Reinigungsmittel für den landwirtschaftlichen Hof mit Ausnahme von Körperpflegemittel

- Reinigungsmittel (Großgebinde)

B. Randsortiment

Im Sondergebiet „Gartencenter“ sind folgende Randsortimente zulässig:

- Schnitt- und Seidenblumen
- Floristik wie z. B. Gestecke
- Dekorations- und Bastelarbeiten

Mit jeweils maximal 3 m² Verkaufsfläche je Warengruppe:

- Holzbrennstoffe
- Gartenbezogene Berufsbekleidung
- Tabak- und Süßwaren als Kassenartikel
- Spielwaren
- Kaltwasserfische wie z. B. Goldfische, Kois
- Fachliteratur
- Papier- und Schreibwaren

Auf den Flächen des Randsortiments ist der Betrieb eines Bistros von max. 80 m² für die Kunden des Gartencenters zulässig.

Die Verkaufsfläche für die Randsortimente darf 450 m² nicht überschreiten.

1.2 Die Randsortimente dürfen nur im wirtschaftlichen Zusammenhang mit dem Hauptsortiment angeboten werden, insbesondere ist die Bildung von wirtschaftlich eigenständigen Fachmärkten (z. B. in Form von Konzessionsbetrieben) unzulässig.

2. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Garagen unzulässig (§ 12 (6) BauNVO).

3. Die festgesetzten Bauhöhen werden gemessen von der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, die zur Erschließung des Bauwerks dient, bis zum Dachfirst, bei Flachdächern bis zur Oberkante des Dachrandgesimses (§ 9 (2) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Ausnahmsweise sind geringfügige Überschreitungen der Bauhöhe zur Betonung von Eingangsbereichen zulässig.

Eine Überschreitung der Bauhöhe um maximal 3,0 m ist ausnahmsweise zulässig, sofern sie zur Errichtung von technischen Anlagen wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen zwingend erforderlich ist (§ 16 (6) BauNVO).

4. An den gekennzeichneten Baugrenzen müssen als Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) 24 BauGB bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den festgesetzten Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Die festgesetzten Lärmpegelbereiche für die gekennzeichneten Baugrenzen gelten bis zu einem Abstand von 0,5 m Entfernung zur Baugrenze. Bei Zurückbleiben von der Baugrenze in größerem Maße ist - sofern ein gegenüber dem festgesetzten Lärmpegelbereich verminderter Immissionsschutz angestrebt wird - die Einhaltung der städtebaulichen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 durch die detaillierte schalltechnische Untersuchung zu belegen.

Für zum Schlafen genutzte Räume mit Fenstern im Bereich der mit Immissionsschutzfestsetzungen vorgesehenen Baugrenzen wird empfohlen, schallgedämmt Lüftung einzubauen.

5. Im Sondergebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen ebenerdig dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB). Maßnahmen gemäß Festsetzungen 7. bis 9. können hierauf bei der Berechnung der Vegetationsfläche mit Erdanschluss anteilig angerechnet werden.

6. Innerhalb ebenerdiger Stellplatzanlagen ist je angefangener 6 Stellplätze ein hochstämmiger, großkroniger

Laubbaum fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 2,5 m x 2,5 m vorzusehen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

7. Die Flächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind dauerhaft zu begrünen. Dabei ist je ein hochstämmiger Laubbaum pro 15 m Grundstücksbreite zu pflanzen.

Ausnahmen gelten für notwendige Zufahrten bis zu einer Breite von maximal 7,5 m (§ 31 (1) BauGB).

Mit Ausnahme der Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und vorderen Baugrenzen ist entlang der anderen Grundstücksgrenzen ein mindestens 3 m breiter Grünstreifen aus einheimischen standortgerechten Gehölzen (z. B. Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelbeere, Hasel, Holunder, Liguster etc.) im Pflanzverband von 1 x 1 m anzulegen. Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen und dauerhaft zu unterhalten.

8. Fassaden und Fassadenteile ab einer Breite von 10 m sind durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen (ausgenommen sind Schaufensterbereiche). Je 3 m ist ein Pflanzbeet von mindestens 1 m² Größe anzulegen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).
9. Die in diesem Bebauungsplan nach § 9 (1) 15 i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen übernehmen Ausgleichsfunktionen und werden allen Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe aufgrund der Bebauungsplanfestsetzungen zu erwarten sind, gemäß § 8 a(1) BNatSchG zugeordnet, wobei 89 % den Eingriffen aus der Bebauung und 11 % den Eingriffen aus den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet sind.

Textliche Festsetzungen gemäß § 86 BauO NRW

1. Im Sondergebiet sind alle Dachformen bis zu einer Neigung von 30° zulässig. Ausnahmen können zugelassen werden, sofern die Abweichung aus betrieblichen oder konstruktiven Gründen erforderlich ist.
2. Als Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Rasenkantensteine zulässig.
3. Sicherungsabgrenzungen sind nur als transparente Zäune in einem Mindestabstand von 3,0 m von der Straßenbegrenzungslinie und bis zu einer Höhe von 2,20 m zulässig.
4. Werbeanlagen:
 - 4.1 Werbeanlagen sind bei regelloser Anordnung, bei aufdringlicher Wirkung, insbesondere durch grelle Farbgebung und grelle Ausleuchtung, sowie bei Ausführung in beweglicher, veränderlicher oder reflektierender Form unzulässig.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Ausnahmen können gestattet werden für einheitlich gestaltete, in Sammelanlagen zusammengefasste Hinweisschilder.

Werbeanlagen oberhalb der Traufe an Schornsteinen und anderen hochragenden Bauteilen sind unzulässig.

- 4.2 Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 1,5 m und eine Länge von 2/3 der Gebäudefront, höchstens jedoch 10 m nicht überschreiten.

Werbeanlagen dürfen ausnahmsweise bis zu einer Größe von 10 % der zugehörigen Fassadenseite zugelassen werden, wenn die anderen Fassadenseiten ohne Werbeanlagen ausgeführt werden.

Hinweise

1. Werbeanlagen in einer Entfernung von 40 m von der Steinfurter Straße (L510) bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 9 FStrG).
2. Beleuchtungsanlagen im Plangebiet, von denen eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 510 hervorgehen kann, bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 FStrG.
3. Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen.
4. Die Begrünung von Flachdächern ist erwünscht.