

Textliche Festsetzungen zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 388 i.d.F. der erneuten Offenlegung

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1.0 In den **Sondergebieten 1, 2, 3 und 4 (SO 1, 2, 3,4)** „Möbel- und Einrichtung“ sind nur großflächige Einzelhandelsbetriebe des Angebotssektors Möbel und Einrichtung zulässig, die das mit A und B gekennzeichnete Hauptsortiment führen.

Elektrische Waschmaschinen, Wäschetrockner, Bügelmaschinen für den Haushalt
Geschirrspülmaschinen für den Haushalt

A. Hauptsortiment Möbel aller Art insbesondere

- Wohnzimmer: Wohnschränke
Anbausysteme
Polstermöbel
Couchtische
- Schlafzimmer: Kinderschlafzimmer
Jugendschlafzimmer
Einzel- u. Doppelschlafzimmer
Appartement-Systeme
Einzelbetten
Polsterbetten
Matratzen und Bettrahmen
Bettwaren
- Speisezimmer: Stühle
Tische
Eckbänke
Sideboard, Vitrinen
- Büros: Büromöblierungen
- Küchen: Kompakt- und Einbauküchen
- Dielen: Garderoben
Garderoben-Systeme
Spiegel
- Badezimmer: Badmöbel
Armaturen
- Kleinmöbel: Kommoden
Regale
TV- und Video-Möbel
Schuhschränke
- Bodenbeläge: Teppiche
Teppichböden
Parkett
Laminat
- Gartenmöbel

B. Ergänzung Hauptsortiment

Soweit in Möbel eingebaut oder zum Einbau in gleichzeitig verkaufte Möbel bestimmt, sind ebenfalls zulässig:

- Braune Ware Unterhaltungselektronik
Rundfunk
Fernsehgeräte
phonotechnische Geräte
- Weiße Ware Einzelherde u. a. Kochgeräte
Haushaltskühl- und Gefriermöbel

1.1 Im **Sondergebiet 1 (SO 1)** sind folgende Randsortimente zulässig:

- Lampen / Leuchten (bis max. 850 qm Verkaufsfläche)
- Kunstdrucke, Bilder, Foto- und Bilderrahmen (bis max. 300 qm Verkaufsfläche)
- Heim- und Haustextilien (bis max. 1.000 qm Verkaufsfläche)
- Glas- / Porzellan- / Keramikartikel/Haushaltswaren (bis max. 350 qm Verkaufsfläche)
- Baby / Kinderartikel (bis max. 50 qm Verkaufsfläche)

Vorgenannte Randsortimente des großflächigen Möbel-einzelhandels sind nur bis zu den einzeln genannten Verkaufsflächen innerhalb der gesamt zulässigen Verkaufsfläche zulässig.

Die Verkaufsfläche für die Randsortimente darf 2.500 qm nicht überschreiten.

1.1.1 Freisortiment

Für das Freisortiment sind die unter 1.1 genannten Artikel sowie die in der folgenden Negativliste aufgeführten Warengruppen unzulässig.

Negativliste:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Baby- / Kinderartikel
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren
- Rundfunkgeräte, Fernsehgeräte, phonotechnische Geräte
- Einzelherde u. a. Kochgeräte, Haushaltskühl- und Gefriermöbel, Elektrische Waschmaschinen, Wäschetrockner, Bügelmaschinen, Geschirrspülmaschinen
- Foto / Optik
- Bastelartikel, Rahmen, Kunstdrucke, Bilder, Skulpturen
- Musikalienhandel
- Uhren / Schmuck
- Spielwaren, Sportartikel
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik
- Campingartikel
- Meterware für Bekleidung, Kurzwaren
- Land- und Forstwirtschaftliche Geräte
- Heim- und Handwerkergeräte und -bedarf, Installationsgeräte
- Fahrräder und Zubehör
- Telefone / Zubehör
- Zoologischer Bedarf, lebende Tiere
- Blumen (Schnittblumen, Topfpflanzen)
- Pharmazeutische Artikel

- Tabakwaren
- Tierfutter / Tierpflegeartikel

Die maximale Verkaufsfläche für das Freisortiment beträgt insgesamt 1000 qm und je Warengruppe 100 qm. Die Freisortimente 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.

1.1.2 Aktionsfläche

Unabhängig von den Regelungen zu den Haupt-, Rand- und Freisortiment ist eine Aktionsfläche mit max. 50 qm Verkaufsfläche für wechselnde Sortimente im Zusammenhang mit zeitlich befristeten Aktionen (z. B. Oster-, Weihnachtsmarkt, italienische Woche) zulässig.

1.2 Im **Sondergebiet 2 (SO 2)** sind folgende Randsortimente zulässig:

- Lampen / Leuchten (bis max. 100 m² Verkaufsfläche)
- Kunstdrucke, Bilder, Foto- und Bilderrahmen (bis max. 100 m² Verkaufsfläche)
- Heim- und Haustextilien (bis max. 100 m² Verkaufsfläche)
- Glas- / Porzellan- / Keramik- und Haushaltartikel (bis max. 100 m² Verkaufsfläche)

Vorgenannte Randsortimente des großflächigen Möbel-einzelhandels sind nur bis zu den einzeln genannten Verkaufsflächen innerhalb der gesamt zulässigen Verkaufsfläche zulässig. Die Verkaufsfläche für die Randsortimente darf 450 m² nicht überschreiten.

1.3 Im **Sondergebiet 3 (SO 3)** sind folgende Randsortimente zulässig:

- Lampen / Leuchten (bis max. 100 m² Verkaufsfläche)
- Heim- und Haustextilien (bis max. 100 m² Verkaufsfläche)
- Badaccessoires (bis max. 50 m² Verkaufsfläche)

Die Verkaufsfläche für die Randsortimente darf 240 m² nicht überschreiten.

1.4 Im **Sondergebiet 4 (SO 4)** sind folgende Randsortimente zulässig:

- Elektrogeräte für den Haushalt
- Haushaltswaren, Hausratartikel
- Leuchten
- Heim- und Haustextilien, Bettwaren
- Glas/ Porzellan/ Keramikartikel
- Kunstdrucke, Bilder, Foto- und Bilderrahmen

Bei den vorgenannten Randsortimenten beträgt die maximale Verkaufsfläche je Warengruppe 100 m².

Die Verkaufsfläche für die Randsortimente darf 400 m² nicht überschreiten.

1.5 Im **Sondergebiet 5 (SO 5)** sind großflächige Einzelhandelsbetriebe des Sektors „Möbel und Einrichtung“ zulässig, die das unter A aufgeführte Hauptsortiment führen.

A. Hauptsortiment

- Teichanlagen / Teichtechnik: Springbrunnen
Teichfolien
Pumpen
Springbrunnenzubehör wie z. B. Rohrleitungen
Formsteine
- Bäder: Badmöbel und -ausstattung
Armaturen
Whirlpools
Schwimmbäder innen und außen
- Wärmesysteme: Heizkörper
Kesselanlagen
- Küchen: Küchentechnik
Küchenarmaturen

B. Randsortiment

- Küchengeräte

Die Verkaufsfläche für die Randsortimente darf 50 m² nicht überschreiten.

1.6 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.

1.7 Gastronomiebetriebe:

Gastronomiebetriebe, die nicht in engem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Einzelhandelsbetrieb stehen, sind unzulässig.

1.8 In den Gewerbegebieten sind Nutzungen gemäß § 8 (2) 3 (Tankstellen) sowie gemäß § 8 (3) 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

In den GE-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig (§ 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO). Ausnahmsweise zulässig ist Einzelhandel als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebes im Sinne des § 8 (2) 1 BauNVO, sofern die vertriebenen Waren in einem funktionalen Zusammenhang mit der ausgeübten Produktion und/oder Dienstleistung stehen (§ 1 (9) BauNVO).

1.9 In den Gewerbegebieten sind Anlagen und Betriebe der Abstandsklassen I - V (gemäß Abstandsliste zum Abstandserlass NW vom 21.03.1990) unzulässig. In den Gewerbegebieten sind ausnahmsweise auch Anlagen und Betriebe mit vergleichbarem Immissionsgrad zulässig, sofern der Immissionsschutz gewährleistet ist (§ 31 (1) BauGB).

1.10 Im gesamten Plangebiet (GE- und SO-Flächen) ist der Handel mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör zulässig.

Anlage 3
zur Vorlage Nr. 216/2006

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. Auf der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine durchgehende, mindestens 4,0 m hohe Lärmschutzwand zu errichten. Dies gilt nicht, wenn auf der rückwärtigen Baugrenze durchgehende, mindestens 4,0 m hohe Gebäude oder Gebäudeteile errichtet werden (§ 9 (1) 24 i. V. m. § 31 (1) BauGB).

5. 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 Lüftungen einzubauen.

Bei Errichtung, Erweiterung, Änderung und Nutzungsänderung in Gewerbe- und Sondergebieten ist - bezogen auf das jeweilige Betriebsgrundstück - ein flächenbezogener A-Schalleistungspegel von 60 dB (A) tags bzw. 50 dB (A) nachts in Gewerbe- und Sondergebieten einzuhalten (§9 (1) 24 BauGB).

6. In den SO- und GE-Gebieten sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen ebenerdig dauerhaft zu begrünen (§9 (1) 25 a und b BauGB). Maßnahmen gemäß Festsetzungen 8. bis 10. können hierauf bei der Berechnung der Vegetationsfläche mit Erdschluss anteilig angerechnet werden.

7. 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).

8. 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).

Auf den Flächen mit Pflanzgebot sind standortgerechte einheimische Gehölze (z. B. Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Vogelbeere, Hasel, Holunder, Liguster etc.) im Pflanzverband von 1 x 1 m zu pflanzen. Die Bepflanzung ist sachgerecht anzulegen und dauerhaft zu unterhalten (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).

Ausnahmen gelten für notwendige Überfahrten 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.

9. 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).

10. 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 NW

1. In den Baugebieten 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 In den Gewerbegebieten dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 1,0 m und eine Größe von 5 m² nicht überschreiten. An Fassaden können sie ausnahmsweise bis zu einer Größe von 20 % der zugehörigen Fassadenfläche zugelassen werden. Sie dürfen maximal 1,5 m vor die Gebäudefront treten.

Im Sondergebiet 1 (SO 1) dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 2,5 m und eine Länge von 2/3 der Gebäudefront, höchstens jedoch 20 m nicht überschreiten.

In den Sondergebieten 2-5 (SO 2-5) dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 1,5 m und eine Länge von 2/3 der Gebäudefront, höchstens jedoch 10 m nicht überschreiten.

In den Sondergebieten 1-5 (SO 1-5) dürfen Werbeanlagen 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 bis 100 m von der A 1 und der B 54 sowie in einer Entfernung von 40 m von der Steinfurter Straße (L510) bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 (6) BauGB i. V. m. § 9 FStG).
2. Beleuchtungsanlagen im Plangebiet, von denen eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der A 1, B 54 und L 510 hervorgehen kann, bedürfen der Zustimmung bzw. Genehmigung der Straßenbauverwaltung gemäß § 9 FStG.
3. Im Plangebiet befinden sich keine Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen. Nähere Untersuchungen auf eine Altlastenverdachtsfläche im Bereich der Gräfte des ehem. Hauses Uhlenkotten ergaben, dass hier keine Umwelt gefährdenden Stoffe vorhanden sind.
4. Die Begrünung von Flachdächern ist erwünscht.