

Dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt II

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG
(**Textliche Festsetzung 3. Änd. gemäß § 9 BauGB**)

1.1 Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen sind unzulässig.

*Ausnahme*swise zulässig sind Einzelhandelsnutzungen bis 250 m² Verkaufsfläche als untergeordneter Betriebsteil eines Gewerbebetriebs, wenn die vertriebenen Waren in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Baugrundstück ausgeübten Produktion oder Dienstleistung stehen. ~~Von den vorgenannten Begrenzungen kann in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, sofern die Ziele des Einzelhandelskonzepts nicht beeinträchtigt werden.~~
(§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO)

Für die bestehenden Betriebe,

Sonderpostenmarkt/-börse,
Nottulner Landweg 106,
Gemarkung Roxel,
Flur 36, Flurstücke 311, 423;

Extra Verbrauchermarkt,
Nottulner Landweg 104,
Gemarkung Roxel,
Flur 36, Flurstücke 311, 423;

Kerzen- und Wachswaren,
Lise-Meitner-Straße 1,
Gemarkung Roxel,
Flur 36, Flurstücke 301, 303;

Mode & Sport Fachgeschäft,
Lise-Meitner-Straße 5,
Gemarkung Roxel,
Flur 36, Flurstück 180;

Raiffeisen Central-Genossenschaft,
Nottulner Landweg 97,
Gemarkung Roxel,
Flur 36, Flurstück 437;

Fleischfachgeschäft + Partyservice,
Otto-Hahn-Straße 20,
Gemarkung Roxel,
Flur 36, Flurstück 407 und

Melados Computer GmbH,
Nottulner Landweg 81,

Gemarkung Roxel,
Flur 36, Flurstück 45;

die nach diesen textlichen Festsetzungen unzulässig wären, gelten folgende Bestimmungen:

*Ausnahme*swise zulässig ist eine einmalige Erweiterung der genehmigten Verkaufsfläche um 10 %, höchstens jedoch um 100 m², wenn durch die Erweiterung keine negativen Auswirkungen im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind.

Änderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen sind allgemein zulässig.
(§ 1 Abs. 10 BauNVO)

- 1.2 Bei den gewerblichen Bauten im Plangebiet ist eine größere Geschosshöhe als 3,50 m ausnahme^{swise} zulässig, wenn diese ausschließlich durch die Unterbringung technischer Anlagen des Gebäudes, wie Heizungs-, Lüftungs- und Reinigungsanlagen bedingt ist (§ 17 (3) BauNVO).
- 1.3 Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 14 (1) 3 BauNVO). Sonstige Nebenanlagen – mit Ausnahme von notwendigen Grundstückszufahrten und Einfriedungen – sind auf den Flächen ausgeschlossen, für die ein Pflanzgebot festgesetzt ist.
- 1.4 Entlang der Straßenbegrenzungslinien ist auf privatem Grund ein Grünstreifen anzulegen und mit Sträuchern zu bepflanzen, der 5 % der Grundstücksfläche entsprechen und mindestens aber 3,00 m breit sein muss. Der entlang der südlichen Grenze zur freien Landschaft hin ausgewiesene 4,50 m breite Streifen ist mit standortgerechten Laubgehölzen (z. B. Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Wildrose und Schleedorn) zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 a BBauG).
- 1.5 Notwendige Zufahrten zu den Grundstücken durch die festgesetzten Pflanzstreifen sind in einer Breite von höchstens 7,50 m zulässig. Ausnahmen aus Gründen der Anpassung an vorhandene Anlagen sind zulässig.

- 1.6 Im Gewerbegebiet mit der Kennziffer 1 darf die Gebäudehöhe 10,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Höhenangabe ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Wege und Straßen, die zur unmittelbaren Erschließung dienen, gemessen in der Mitte der Fassadenlänge des jeweiligen Gebäudes bzw. Gebäudeteils (§ 16 (2) 4 BauNVO i. V. m. § 18 (1) BauNVO).

Textliche Festsetzungen gem. § 103
BauONW
(Gestaltungssatzung)

- 2.1 Als Abgrenzung der privaten Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Rasenkantsteine zulässig. Sicherheitszäune sind bis zu 2,20 m Höhe und nur in einem Abstand von mindestens 1,50 m von der Straßengrenze zulässig. Ausnahmen aus Gründen der Anpassung an vorhandene Anlage sind zulässig.
- 2.2 Die unmittelbar an den Bahnkörper angrenzenden Baugrundstücke sind zur Bahnseite hin mit einer festen Einfriedigung zu versehen, die das Betreten der Bahnanlage verhindert.

Hinweis

1. Anlagen der Außenwerbung - insbesondere Lichtreklame – die den Verkehrsteilnehmer auf der L 529 vom Verkehrsgeschehen ablenken, sind nicht zulässig. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs muss gewährleistet bleiben. Werbeanlagen in einer Entfernung bis zu 100 m von der o. g. Straße bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 (6) in Verbindung mit § 9 (2) Fernstraßengesetz).
2. ***Im Plangebiet befinden sich die historischen Altstandorte Nottulner Landweg 68/70 (5105), Raiffeisenstr. 5 (5173), Raiffeisenstr. 4 (5233), Raiffeisenstr. 6 (5172), Nottulner Landweg 79 (5174), Otto-Hahn-Str. 2a (5170) und Nottulner Landweg 94/96 (5178). Geplante Bodeneingriffe und bauliche Änderungen auf den genannten Grundstücken sind der Unteren Bodenschutzbehörde (Amt für Grünflächen und Umweltschutz) anzuzeigen.***