

Erste Änderung des Bebauungsplanes Nr. 273 Teilabschnitt I

Textliche Festsetzungen gem. § 9 BBauG
(Textliche Festsetzung 1. Änd. gemäß § 9 BauGB)

1. a Einzelhandelsbetriebe bzw. Einzelhandelsnutzungen sind unzulässig.

Ausnahme: 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)

1. Nebenanlagen, soweit es sich um Gebäude handelt, sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig (§ 14 (1) 3 BauNVO).
2. Entlang den Grenzen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Erschließungsstraße) ist eine 4,5 m breite Fläche mit standortgerechten Feld- und Flurgehölzen zu bepflanzen. Entlang der südlichen Grenze (zur freien Landschaft) ist eine ebenfalls 4,5 m breite dreireihige Feldhecke mit standortgerechten Laubgehölzen wie Stieleiche, Hainbuche, Feldahorn, Hasel, Wildrose und Schlehdorn im Abstand von 1 x 1 m zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a BBauG).
3. Zufahrten zu den Grundstücken sind nur über den Pflanzstreifen entlang der Erschließungsstraße zulässig.

Textliche Festsetzungen gem. § 103 BauO NW (Gestaltungssatzung)

Als Abgrenzung der Grundstücksflächen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur Rasenkanntensteine zulässig. Sicherungszäune sind bis 1,8 m Höhe gestattet. Sie können zwischen den Betriebsgrundstücken auf der Grenze errichtet werden. An öffentlichen Verkehrsflächen sind sie mind. 2,0 m hinter der Grundstücksgrenze innerhalb der Pflanzungen anzulegen. Es sind kunststoffummantelte Maschendrahtzäune zu verwenden.