

Planungsrechtliche Festsetzungen für SO (20) „Großflächiger Einzelhandel“ gem. § 9 (1) BauGB

Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel gem. § 11 (3) BauNVO

Das SO-Gebiet SO (20) wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet „Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe“ festgesetzt.

Zulässig ist nachstehende Branche (Möbelmarkt) in Verbindung mit den aufgeführten Sortimenten und Randsortimenten:

<u>WZ-Nr.</u>	<u>Sortiment:</u>	<u>Sortimentsbeschränkung:</u>
WZ-Nr. 52.44.1	Wohnmöbel	
WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff	nur Möbel für Garten und Camping
WZ-Nr. 52.44.5	Heimtextilirn und Teppiche	nur Teppiche
WZ-Nr. 52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	nur Korbmöbel
WZ-Nr. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse a.n.g.	nur Öfen, Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen, soweit sie in Möbel eingebaut sind
WZ-Nr. 52.48.9	Sonstiger Facheinzelhandel a.n.g.	nur Büromöbel

<u>WZ-Nr.</u>	<u>Randsortiment</u>	<u>Sortimentsbeschränkung</u>
WZ-Nr. 52.44.2	Beleuchtungsartikel	
WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff	
WZ-Nr. 52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	
WZ-Nr. 52.44.5	Heimtextilien und Teppiche	
WZ-Nr. 52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoff waren a.n.g.	nur Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung
WZ-Nr. 52.48.1	Tapeten und Bodenbeläge	
WZ-Nr. 52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	ohne Briefmarken, Briefmarkenzubehör, Münzen

Alle anderen Branchen, Sortimente und Randsortimente sind unzulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes sind die GRZ, GFZ und OK als Obergrenzen festgesetzt.

Die OK wird zwischen der Oberkante baulicher Anlagen und der gewachsenen Geländeoberfläche gemessen.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden.

Auf die zulässige GFZ von 1,2 werden Ausstellungs- und Verkaufsflächen in Kellern, Untergeschossen, Höfen und auf Dachflächen sowie die zum großflächigen Einzelhandel erforderlichen sonstigen Lagerflächen angerechnet. Falls Stellplätze in den Kellergeschossen der baulichen Anlage untergebracht werden, sind diese Flächen auf die zulässige GFZ nicht anzurechnen.

Zentrumsrelevante, branchenzugehörige Randsortimente (wie o.a.) sind bis zu maximal 5% der realisierten Geschoßfläche, höchstens jedoch 200 qm je selbständigem Betrieb, zulässig. Sie sind Bestandteil der zulässigen GFZ. Die Branchenzugehörigkeit des Randsortiments ist vom Antragsteller nachzuweisen.

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen dürfen nicht als Arbeits-, Ausstellungs- oder Lagerflächen genutzt werden.

Anpflanzung und Bindungen für Bepflanzungen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu mind. 80 % mit einer Ansaatmischung (RSM 7 Landschaftsrasen mit 2 – 4,5% Kräuter- und Leguminosenanteil einzusäen.

Parallel zur Siegfriedstraße sind Bäume (Sommerlinde, Spitzahorn, Baumhasel) gem. der zeichnerischen Festsetzung der Qualität Hochstamm 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 18/20 cm zu pflanzen.

Entlang dem Sylbecke-Fußweg sind die vorhandenen Strauchpflanzungen auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen mit Strauchpflanzungen der pot. nat Veg. in der Qualität „verpflanzter Strauch, 4 Triebe“ mit Überhaltern der Qualität „Hochstamm, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 8/10 cm“ zu einer freiwachsenden Hecke zu ergänzen. Die Pflanzung ist zweireihig im 0,75 x 0,75 Verband vorzunehmen.

Im Bereich der Stellplatzanlagen sind in regelmäßigen Abständen zwischen den Stellplätzen je 5 Einstellplätze ein großkroniger einheimischer Laubbaum der Qualität Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen.

Die Stellplätze und ihre Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien mit einem Abflußbeiwert von höchstens 0,5 zu erstellen.

Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Alle festgesetzten Anpflanzungen, Begrünungen und Einsaaten sind entsprechend der DIN 18916 bzw. DIN 18917 anzulegen und entsprechend der DIN 18919 dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und ggf. zu ersetzen.

In Bezug auf die Abstände zwischen Baumstämmen und Versorgungsleitungen ist bei einem Abstand zwischen 1,00 m und 2,50 m in Abhängigkeit von Baum- und Leitungsart der Einsatz von Schutzmaßnahmen zu prüfen und ggf. durchzuführen.

Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

Im Änderungsgebiet sind nur Schlaf-, Wohn-, Büro- und Kommunikationsräume zulässig, bei denen die den schallbelasteten Seiten zugewandten Dach-, Wand-, Tür- und Fensterelemente nach erhöhten Schallschutzanforderungen ausgestattet sind. Maßgeblich für die zu gewährleistende Schalldämmung der Vorkehrungen sind die Anhaltswerte für Innengeräusche nach VDI 2719.

Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauONW

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen an den Gebäudefassaden zulässig.

Im Sondergebiet sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden mit der Maßgabe zulässig, daß die Werbeanlagen bis zu 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge einnehmen dürfen. Die Gesamtfläche aller Werbeanlagen (inkl. Fahnen /Flaggen) darf 20 m² pro selbstständigem Betrieb nicht überschreiten. An Nebengebäuden und Nebenanlagen ist das Anbringen von Werbeanlagen nicht zulässig. Die maximale Schrifthöhe der Werbeanlagen darf 1,0 m nicht überschreiten.

Auf den Dachflächen sind keine Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind auch Werbeanlagen, die über die Fassaden hinausragen.

Unzulässig sind Luftbildwerbung, Lichtblitzwerbung, in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung. Selbstleuchtende Werbeanlagen sind nur in der Form von transparenten, von innen beleuchteten, freistehenden Einzelbuchstaben, bzw. –elementen zulässig. Die oben festgesetzten Größen gelten entsprechend.

Einfriedigungen

Zulässig sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2 m. Die Einfriedigungen sind nur an den Innenseiten der auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen festgesetzten Bäume und Sträucher zulässig.

Fassadengliederung und -gestaltung

Die Fassaden der Gebäude sind mindestens alle 35 m deutlich vertikal zu gliedern (z.B. durch Vorsprünge, Öffnungen, Glasbänder) und gem. den Vorgaben zu begrünen. Für die Fassaden müssen helle Farben verwendet werden, die auf den Grundtönen weiß und hellgrau basieren. Signalfarben sind nicht zulässig. Zur Fassadengliederung sind untergeordnete Gestaltelemente farbig oder metallisch abgesetzt zulässig. 50% der Außenwandflächen aller Gebäude sind mit standortangepaßten Rank-, Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Der Anteil der Fassadenbegrünung kann durch Dachbegrünung im Quadratmeterverhältnis 1 : 1 reduziert werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmäler gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 15 u. 16 DSchG

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtlichen Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 14, 32756 Detmold, Tel.: 05231 / 25231; Fax: 0531/ 25699, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

Rechtliche Grundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein – Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.09.1994 (GVNW S. 666),

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

Landschaftsgesetz Nordrhein – Westfalen (LGNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.08.1994,

Bauordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.04.1995 (GVNW s. 218),

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).