

Bebauungsplan 01-70-B „Möbelmarkt“

Zusammenstellung als Word-Datei:

- **Textliche Festsetzungen**
- **Übersichtsplan M 1 : 5.000**
- **Abwägungsvorschlag**

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 01-70-B "Möbelmarkt" in Hohenlohe

1. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. §§ 1-11 BauNVO

1.1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO

Die Art der zulässigen baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches ist "Sonstiges Sondergebiet" (SO Nr. 22/2) gem. § 11 (3) Ziffer 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung 'Möbelmarkt'. In dem SO Nr. 22/2 ist ein Fachmarkt der Branche "Möbel- und Wohnungsausstattung" in Verbindung mit den nachstehend aufgeführten Sortimenten zulässig:

WZ.Nr.:	Sortiment	Sortimentsbestimmung
52.44.1	Wohnmöbel	zugelassen sind Wohn- und Küchenmöbel
52.44.2	Beleuchtungsartikel	zugelassen sind Leuchten und Lampen, außerdem Leuchtmittel.
52.44.3	Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff	Zulässig sind nur Möbel und Grillgeräte für Garten und Camping und Zubehör.
52.44.5	Heimtextilien und Teppiche	Zulässig sind Dekorations- und Möbelstoffe und Teppiche.
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	zugelassen sind nur Korbmöbel.
52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse	Zulässig sind Öfen, Herde, Kühlschränke, Waschmaschinen, Raumheizgeräte, Elektroöfen und -herde, Kühl- und Gefrierschränke, -truhen u.ä., elektrische Wasch-, Bügel- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt sofern sie eingebaut werden.
52.48.9	Sonstiger Facheinzelhandel	Zulässig ist der Einzelhandel mit Büromöbeln.

WZ.Nr.:	Randsortiment	Sortimentsbestimmung
52.44.1	Haustextilien	zulässig ist Bettwäsche.
52.44.3	Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff	Zulässig sind Bedarfsartikel für den Garten, Kohle-, Gas- und Ölöfen, Herde und Zubehör. Außerdem: Gartenkamine, Scherenwaren, Bestecke, u.ä., Tischgeräte darunter Messer und Scheren.
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren	Zulässig sind Feinkeramik und Glaswaren für den Haushalt, darunter Tafelgeschirr und Ziergegenstände aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas, Gläser
52.44.5	Heimtextilien und Teppiche	Zulässig sind nur Haus- und Heimtextilien, darunter Möbelstoffe, Vorhänge und Kissen.
52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	Zulässig sind Holz-, Kork, Flecht- und Korbwaren.
52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte Elektronische Erzeugnisse	Zulässig sind nur Elektrokleingeräte inklusive Zubehör.
52.48.2	Einzelhandel mit Kunstgewerblichen Erzeugnissen	Zulässig sind Kunstgegenstände, Bilder (ohne Antiquitäten), darunter Gemälde, Zeichnungen, Stiche, Radierungen, Kunstdrucke, Skulpturen, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Galanteriewaren, Geschenkartikel darunter Kunstblumen und -pflanzen, Wandteller und Kerzenständer.

1.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB

1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

Innerhalb des SO ist allgemein eine GRZ von 0,8 als Höchstmaß zulässig. Eine Überschreitung der GRZ gem. § 19 (4) ist nicht ausnahmsweise zulässig.

1.2.2 Geschossflächenzahl (GFZ)

Innerhalb des SO wird die Geschossflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Weitergehend wird gem. § 17 BauNVO eine Beschränkung der Geschossfläche auf 9.000 m² und der branchenbezogenen Verkaufsfläche auf ebenfalls 9.000 m² vorgenommen.

Zentrumsrelevante, branchenzugehörige Randsortimente sind bis zu 5% der realisierten Geschossfläche, maximal jedoch bis 200 m² je Sortimentsgruppe zulässig.

Die branchenbezogene Geschossfläche sowie die Flächen für die Randsortimente sind Bestandteil der höchstzulässigen GFZ von 0,8.

1.2.3 Höhe baulicher Anlagen bei den Hauptgebäuden

Die maximale Höhe des Hauptgebäudes gem. § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO beträgt 10,00 m. Der Bezugspunkt für die Höhenermittlung gem. § 18 Abs. 1 BauNVO ist die Oberkante Fertigfußboden des Marktes (OKFF-Markt = 177,0 m üNN). Ausgenommen von der maximalen Höhe sind Betriebseinrichtungen die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedeckung (z.B. Schornsteine) notwendig sind.

1.2.4 Abstandsflächen gem. § 6 BauO NW

Die Tiefe der Abstandsfläche zur nordwestlichen Grundstücksgrenze wird auf 0,5 H festgeschrieben.

1.3 Bauweise gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB i. V. m. §§ 22 BauNVO

Für das Plangebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Das Gebäude wird in offener Bauweise errichtet, wobei die maximale Länge von 50 Metern überschritten werden darf.

1.4 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Ziffer 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Als Ausnahme sind Unterstellplätze für Einkaufswagen im Bereich der Stellplätze für PKW außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien dürfen nicht als Arbeits-, Ausstellungs- oder Lagerflächen genutzt werden.

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

1.5.1 Werbeanlagen

1. Auf drei von vier Fassaden des Hauptgebäudes ist maximal zugelassen:

- je 1 nicht selbstleuchtender Schriftzug mit Firmenemblem (Firmenlogo) gestaltet in Einzelbuchstaben. Größe maximal: H = 2,75 L = 24,00 m
- je 1 nicht selbstleuchtender Schriftzug mit 1 Werbeslogan. Größe maximal: H = 3,30, B = 10,00 m

2. An der Fassade im Eingangsbereich ist 1 weiterer unbeleuchteter Schriftzug mit 1 Werbeslogan zugelassen. Größe maximal: H = 4,00, B = 7,50 m.

Auf den Dächern sind grundsätzlich keine Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind auch Werbeanlagen, die über die Fassaden hinausragen. Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von insgesamt 6 qm (einseitig) je Anlage im vorderen, (südwestlichen) und in den seitlichen (nordwestlichen und südöstlichen) Bereichen des Möbelmarktes zulässig. Gerechnet werden lediglich die Schilder selbst, bei Fahnen die Tuchgröße. Stützen und Pfeiler sind nicht Bestandteil der Werbungsschilder. Eine Höhe von 9,00 m über Geländeoberkante darf nicht überschritten werden.

Im westlichen und östlichen Bereich müssen freistehende Werbeanlagen einen Abstand von mindestens 40 m zu der Straßenbegrenzungslinie des Nordringes (Barntrapper Straße, K 90) einhalten.

Entlang des Charles-Lindberg-Ringes ist darauf zu achten, dass freistehende Werbeanlagen einen Abstand von min. 6,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Sammelhinweisschilder als Wegweiser für Gewerbebetriebe sind an den Einmündungsbereichen der Erschließungsstraßen im öffentlichen Raum bis zu einer Größe von 4 m² zulässig, wobei die Einzelhinweise 0,25 qm nicht überschreiten dürfen.

Verkehrlich erforderliche Sicht darf durch die Schilder nicht behindert werden.
Im Sichtbereich des Nordringes (Barntruper Straße, K 90) sind Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit ständig wechselnde Leuchtwerbung unzulässig.

1.5.2 Einfriedigungen

Gemäß § 86 BauO NW sind zu den Verkehrsflächen hin grobmaschige Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, z.B. Maschendrahtzäune. Die Einfriedigungen sind nur an den Innenseiten der auf den gem. § 9 (1) Nr. 25 festgesetzten Flächen zur Bepflanzung zulässig. Die direkt an den Nordring grenzende Grundstücksseite ist lückenlos durch standortgerechte Baum- und Strauchhecken einzufriedigen (vergl. Pkt. 2.2.2 der Textlichen Festsetzungen).

1.6 Kennzeichnung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB) und Maßnahmen zum Schutz vor - und zur Vermeidung von - schädlichen Umwelteinwirkungen durch kontaminierte Böden gem. § 9 Abs. 1 Ziffer 24 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Flächen gekennzeichnet, auf denen Böden mit erheblich umweltgefährdenden Stoffen (> RCL II - und RCL II - Material) belastet sind. Diese Flächen sind – sofern sie nicht zu 100 % durch Überbauung versiegelt sind - in der bestehenden Tiefe des belasteten Materials auszukoffern. Der Aushub ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

Sollten im übrigen Geltungsbereich bei Bauarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund vorkommen (z.B. Müllkomponenten, Mineralölgeruch u.ä.) ist dies sofort beim Auftraggeber der Baumaßnahme und bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu melden, so dass ein Entsorgungsweg festgelegt werden kann. Im Rahmen baurechtlicher Verfahren kann im Einzelfall eine gutachterliche Begleitung von Entsorgungsmaßnahmen erforderlich werden.

2. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Maßnahmen zur Minderung der Eingriffsintensität gem. § 9 Abs. 1 Ziffern 16, 20, 25a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW

2.1.1 Für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen wird gem. § 9 (1) Satz 20 BauGB die Anwendung von Pestiziden und chemischen Düngemitteln ausgeschlossen. (in der Begründung: Minderungsmaßnahme I)

2.1.2 Versickerung von Oberflächenwasser (in der Begründung: Minderungsmaßnahme II)

Die Stellplätze und z.T. die Feuerwehrezufahrt im nordöstlichen Bereich sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteinen, Pflastergitter mit großem Fugenanteil, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu erstellen. Die Materialien und der Unterbau sind so zu wählen, dass ein Abflussbeiwert von 0,25 bis 0,60 erreicht wird.

2.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10, 25a BauGB i.V.m. § 4 Abs. 4 LG NW

2.2.1 Anlage und Schutz von Einzelbäumen auf Extensivrasen (in der Begründung: Ausgleichsmaßnahme I)

Je begonnene sechs Parkplätzen ist ein heimischer Großbaum zu pflanzen. Innerhalb der Bindungen für Bepflanzungen sind in der kartographischen Darstellung Laubbäume eingetragen. Diese sind standortgenau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. - Bei der Pflanzung ist eine fachgerechte Verankerung der Bäume durch Senkrechtpfähle vorzunehmen.

Vorschlagsliste Einzelbäume:

Botanischer Name	Deutscher Name
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fagus sylvatica `Dawyck´	Säulenbuche
Fagus sylvatica `Dawyck Purple´	Rote Säulenbuche
Carpinus betulus `Fastigiata´	Säulenhainbuche
Carpinus betulus `Fastigiata Monument´	Säulenhainbuche
Quercus robur `Fastigiata´	Säulen-Eiche

2.2.2 Anlage und Schutz von Hecken (in der Begründung: Ausgleichsmaßnahme II)

Innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern gem. § 9 (1) Ziffer 25a sind Gehölze in versetzten ein- bis mehrreihigen Pflanzreihen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Zu Parkplatz- und Verkehrsflächen hin sollen die Pflanzungen durch einen mindestens 0,50 m breiten Wiesensaum abgeschlossen werden, welcher maximal 2x pro Jahr gemäht werden darf.

Vorschlagsliste für Niedrig- und hochwüchsige Sträucher:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus spec.	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (giftig)
Hippophae rhamnoides	Gewöhnlicher Sanddorn
Ligustrum vulgare	Gew. Liguster (giftig !!!)

Vorschlagsliste Bäume:

Botanischer Name:	Deutscher Name:
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche

2.2.3 Anlage und Schutz von Extensivrasen (in der Begründung: Ausgleichsmaßnahme III)

Im Bereich "Extensivrasen" soll durch eine Ansaat-Mischung mit ca. 25 - 30 Arten nicht zu konkurrenzstarker, standortgerechter und überwiegend perennierender Grünlandpflanzen initiiert werden.

Der Anteil der Gräser muss 95 - 97 % betragen. 2x jährlich soll eine Mahd erfolgen, das Mähgut ist abzuräumen. Der Anpflanzungen und Aufwuchs von Wildgehölzen ist nicht zuzulassen.

3. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

3.1 Hinweis: Kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde gem. § 9 (6) BauGB i.V.m. §§ 15 und 16 DSchG

"Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Stadtverwaltung Detmold oder dem Amt für Bodendenkmalpflege - hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel.: 05231 - 99 25 - 0; Fax: 05231- 99 25 - 25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten." Die Funde sind ablieferungspflichtig (§ 19 IV, § 20 DSchG).

Um eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können, ist der Beginn der Erdarbeiten dem Lippischen Landesmuseum, schriftlich, mindestens 2 Wochen im Voraus anzuzeigen.

3.2 Hinweis: Schutz von Gehölzbeständen

3.2.1 DIN - Normen

Die vegetationstechnisch durchzuführenden Maßnahmen müssen entsprechend der DIN 18915 (Bodenarbeiten), 18916 (Pflanzen und Pflanzarbeiten), 8917 (Rasen- und Saatarbeiten) und 18919 (Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen) durchgeführt werden.

3.2.2 Baumschutzsatzung

Für die im Plangebiet festgesetzten Bäume gelten die Beschränkungen nach der Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Detmold.

3.3 Hinweis: Kampfmittel

Das Plangebiet ist nicht als munitionsgefährdet bekannt. Sollten dennoch bei Erdarbeiten Munitionskörper gefunden werden, ist unverzüglich der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Detmold zu benachrichtigen.

3.4 Hinweis: Verwertung des Bodenaushubs

Gem. § 3a Abs. 2 der Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe soll Bodenaushub innerhalb des Plangebietes verbracht werden, soweit dies technisch möglich ist. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Plangebietes verbracht werden kann, ist nach § 4 KrW/AbfG in der derzeit gültigen Fassung vorrangig stofflich zu verwerten.

3.5 Ordnungswidrigkeiten

Verstöße gegen die gemäß § 86 BauO NW im Bebauungsplan aufgenommenen Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen werden gem. § 84 BauO NW als Ordnungswidrigkeiten geahndet.

Rechtsgrundlagen

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 27.11.2001 (GV NW. S. 811)

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), 1998 I S. 137, zuletzt geändert durch Art. 1 Abs. 1 Nr. 1 des Gesetzes vom 05.04.2002, (BGBl I S. 1250).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - 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).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NW S. 439).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193).

Landschaftsgesetz NW (LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV NW S. 568), geändert durch Art. 107 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW. S. 708).

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830).

Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV) vom 12.06.1990 (BGBl. I S. 1036).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NW -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NW. S. 926) zuletzt geändert durch Art. 100 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW S. 708).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG -) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung des Wasserhaushaltsgesetzes vom 18.11.1996, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. 1914).

Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.03.1980 (GV NW S. 226), zuletzt geändert durch Art. 52 des Gesetzes vom 25.09.2001 (GV NW S. 708).

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), zuletzt geändert durch Art. 2 Abs. 9 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 1914).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 17 des Gesetzes vom 09.09.2001 (BGBl. I S. 2331).

