

# 1. Planungsrechtliche Festsetzungen für SO(18/1) und (18/2) "Großflächiger Einzelhandel"

## Art der baulichen Nutzung

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

Die SO-Gebiete SO(18/1) und (18/2) werden gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstige Sondergebiete "Gebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe" festgesetzt.

Zulässig sind nachstehende Branchen (Baumarkt/Baubedarf, Gartencenter, KFZ-Bedarf) in Verbindung mit den aufgeführten Sortimenten:

<u>WZ-Nr.</u>	<u>Sortiment:</u>	<u>Sortimentsbeschränkung:</u>
WZ-Nr. 50.30.3	Kraftwagenteile und-Zubehör	
WZ-Nr. 52.33.2	Drogerieartikel	nur Feinchemikalien, Saaten-und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel
WZ-Nr. 52.44.1	Wohnmöbel	nur Badezimmermöbel
WZ-Nr. 52.44.2	Beleuchtungsartikel	nur Bau- und Gartenlampen
WZ-Nr. 52.44.3	Haushaltsgegenstände aus Metall und Kunststoff	nur Möbel für Garten und Camping
WZ-Nr. 52.44.5	Heimtextilien und Teppiche	nur Teppiche
WZ-Nr. 52.44.6	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren	nur Bürsten und Besen für technische Zwecke
WZ-Nr. 52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte und elektronische Erzeugnisse a.n.g.	nur Fassungen, Abzweigdosens, Elektrorohre, isolierte Drähte und Leitungen, Kabel, Elektromotoren und Generatoren, Transformatoren, Akkumulatoren, Batterien, Starkstromkondensatoren, Elektrolöt- und -schweißgeräte, elektromotorische Wirtschaftsgeräte, Lampen, Zeitdienstgeräte
WZ-Nr. 52.46.1	Eisen-, Metall- und Kunststoff waren a.n.g.	
WZ-Nr. 52.46.2	Anstrichmittel	
WZ-Nr. 52.46.3	Bau- und Heimwerkerbedarf	
WZ-Nr. 52.48.1	Tapeten und Bodenbeläge	
WZ-Nr. 52.48.3	Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, lebende Tiere und Sämereien	
WZ-Nr. 52.48.8	Einzelhandel mit Brennstoffen	
WZ-Nr. 52.48.9	sonstiger Facheinzelhandel a.n.g.	1. nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren, darunter Haushaltskernseifen, Reinigungs- und Pflegemittel für Fußböden, Möbel und Teppiche, Haushaltsbürsten und -besen 2. nur Maschinen: ohne elektrische Haushaltsgeräte und -maschinen und Büromaschinen; 3. Hanf- und Hartfasererzeugnisse, Arbeitsschutzbrillen, technische Gummi- und Lederwaren, Schweißdraht, Stabelektroden, Schleifmittel, technische Bedarfsartikel aus Asbest, Glas und keramische Stoffe für den Baubedarf

Gem. § 11 (2) S. 1 BauNVO sind angemessene Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen baulicher Anlagen, die zum Zeitpunkt dieser Änderung im Plangebiet zu Einzelhandelszwecken genutzt wurden, ausnahmsweise zulässig.

§ 11 (3) BauNVO bleibt von dieser Festsetzung unberührt.

Immissionsschutz

Desweiteren darf folgender flächenbezogener Schalleistungspegel nicht überschritten werden:

**SO 18/1:**

$L_{WA} = 58 \text{ dB(A)}$  tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)

$L_{WA} = 43 \text{ dB(A)}$  nachtsüber (22.00 - 06.00 Uhr)

**SO 18/2:**

$L_{WA} = 60 \text{ dB(A)}$  tagsüber (06.00 - 22.00 Uhr)

$L_{WA} = 45 \text{ dB(A)}$  nachtsüber (22.00 - 06.00 Uhr)

● (Berechnungsgrundlage: DIN 18005 Teil 1, 05/87).

● Schallpegelminderungen, die bei konkreten Einzelvorhaben durch Abminderung erreicht werden, können in der Höhe des Schirmwertes (Summe  $\Delta L_z$ ) bezüglich der relevanten Immissionsorte dem Wert des flächenbezogenen Schalleistungspegel zugerechnet werden.

Eine Umschichtung der Emissionspegel ist im Rahmen der betrachteten Immissions-situation zulässig, wenn hierdurch die Nutzungen gem. den Festsetzungen im B-Plan auf allen Flächen im Plangebiet realisierbar bleiben. Hierfür ist ein schalltechnischer Nachweis erforderlich.

(Hinweis: Die zukünftigen Nutzer der im Plangebiet liegenden Gewerbeflächen müssen sich Umschichtungen der Emissionspegel gegenseitig bekannt machen).

● Aufenthaltsräume sind auf den den öffentlichen Verkehrsflächen abgewandten Gebäude-seiten anzuordnen.

Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung dieses Bebauungsplanes sind die GRZ, GFZ, FH nach § 16 (2) Nr. 1, 2 und 4 BauNVO als Obergrenzen festgesetzt.

Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die Grundflächenzahl nicht überschritten werden.

Die Firsthöhe von 10 Metern -gemessen an der jeweilig gewachsenen Geländeoberfläche (hangseitig)- darf nicht überschritten werden.

Auf die zulässige GFZ von 0,6 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 sind bis zu maximal 5 % der realisierten Verkaufsfläche, höchstens jedoch 200 qm je selbstständigem Betrieb, zulässig. Sie sind Bestandteil der zulässigen GFZ. Die Branchenzugehörigkeit des Randsortiments ist vom Antragsteller nachzuweisen.

### Private Grünflächen

Die privaten Grünflächen dürfen nicht als Arbeits-, Ausstellungs- oder Lagerflächen oder für Stellplätze genutzt werden. Die Anlage von Zu-/Ausfahrten, Nebenanlagen und Stellplätzen ist auf diesen Flächen nicht zulässig.

Die privaten Grünflächen entlang der Klingenbergstraße sind gärtnerisch zu gestalten. Parallel zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Baumreihen einheitlicher Baumarten zu pflanzen. Als Hochstammbäume oder Stammbüsche werden in einem Abstand von 15 m Baumarten der Sortierung 18/20 angepflanzt.

Zusätzlich werden die Grünflächen mit niedrig wachsenden Gehölzen bepflanzt. Ergänzt wird die Bepflanzung um Solitärsträucher, Strauchrosengruppen und Hochstämme oder Stammbüsche in regelmäßigen Abständen von 5 - 10 m.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls durch Neuanpflanzungen zu ergänzen/ersetzen.

### Fassadenbegrünung

50 % der Außenwandflächen aller Gebäude müssen mit rankenden Pflanzen begrünt werden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls durch Neuanpflanzungen zu ergänzen/ersetzen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen.

### Stellplätze

Im Bereich der Stellplatzanlagen sind in regelmäßigen Abständen zwischen den Stellplätzen je 10 Einstellplätze gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB ein großkroniger Laubbaum, Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16/18 cm zu pflanzen.

Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege beträgt 5 Jahre und ist nach den anerkannten Pflanz- und Pflegerichtlinien durchzuführen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und gegebenenfalls durch Neuanpflanzungen zu ergänzen/ersetzen.

## 2. Gestalterische Festsetzungen nach § 9 (4) BauGB i.V.m. § 81 (4) BauONW

### Werbeanlagen

In den Sondergebieten 18/1 und 18/2 sind Werbeanlagen an Gebäudefassaden und auf Dächern zulässig. Auf Dächern sind ausschließlich unbeleutete Einzelbuchstaben bis zu einer Höhe von 1,0 m gestattet.

In den Sondergebieten 18/1 und 18/2 darf die Größe der Werbeanlagen an Gebäudefassaden und auf Dächern höchstens 10 % der längsten straßenseitigen Fassadenfläche betragen. Die zulässige Werbefläche an Fassaden und auf Dächern vermindert sich um die Flächen freistehender Werbeanlagen.

Freistehende Werbeanlagen sind im straßenseitigen Grundstücksbereich in einer Tiefe von 6 m parallel zur Straße unzulässig. In den übrigen Grundstücksbereichen sind sie bis zu einer Größe von insgesamt 2 qm (einseitig) zugelassen. Verkehrlich erforderliche Sicht darf nicht behindert sein.

Ausnahmsweise können für Betriebe, die nur über geringe Fassadengrößen verfügen (z. B. Tankstellen), Werbeanlagen bis zu einer Größe von 20 qm (einschließlich Preisschilder) zugelassen werden.

Für Betriebe, deren Grundstück nicht direkt an eine Straße grenzt, sind freistehende Firmenhinweisschilder bis zu einer Größe von 2,0 qm auch auf fremdem Grundstück und in gringerem Abstand als 6 m von der Straße als Ausnahme zulässig.

### Einfriedigungen

Zulässig sind Maschendrahtzäune bis zu einer Höhe von 2 m. Die Einfriedigungen sind nur an den Innenseiten der auf den privaten Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 25 festgesetzten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 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.

### 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.

Kennzeichnung gem. RdErl. d. MSV, MBW und MURL v. 15.05.1992:

Gem § 9(5) Nr.3 BauGB werden im Plangebiet Flächen gekennzeichnet, deren Böden durch die momentane Nutzung mit umweltgefährdenden Stoffen (z.B. Mineralöl) belastet sein können. Die Bebaubarkeit der gekennzeichneten Flächen gem. den Festsetzungen des B-Plans ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

### Rechtliche Grundlagen im Gebiet der 3. Änderung

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GVNW S. 270),

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. 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 26.06.1984 (GVNW S. 419/SGV. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992 (GVNW S. 467),

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 11.03.1980 (GVNW 1980 S. 226, ber. S. 716), geändert durch Art. 7 des Verwaltungsverfahrenrechts-Anpassungsgesetz v. 18.05.1982 (GVNW S.248).