



## PLANZEICHENERLÄUTERUNG FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

SO Sonstige Sondergebiete, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

i Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß

0,8 Grundflächenzahl

0,8 Geschossflächenzahl

H max = Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Meter über NHN siehe textliche Festsetzung Nr. 2



Ausweisungsblock, die Eintragungen gelten für das gesamte Baugelände

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

----- Baugrenzen (§23(3)BauNVO)

### VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

●●●●● Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

— Straßenbegrenzungslinie

### FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

○ ○ ○ ○ ○ Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

○ Anzupflanzende Einzelbäume, genauer Standort nach Detailplanung

● Zu erhaltende Einzelbäume

### SONSTIGE PLANZEICHEN

— Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB

— Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

St Stellplätze

□ Standort Recyclingcontainer

— Eine planungsrechtliche Linie fällt mit einer anderen zusammen. Die Begleitlinie (nicht lagerichtig) ist mit einem Pfeil gekennzeichnet.

GWM = Grundwassermissstellen (siehe Hinweis 8.3)

### FESTLEGUNG DER HOHENLAGE

295,1 vorhandene Geländehöhe ( m ü. NHN )

295,1 vorhandene, zugleich geplante Geländehöhe ( m ü. NHN )

(295,1) geplante maximale Geländehöhe ( m ü. NHN )

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1118).

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

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

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen Landesbauordnung (BauO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 01.03.2000 (IGV NRW S. 256), zuletzt geändert am 05.04.2005 (IGV NRW S. 332).

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (IGV NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert am 03.02.2004 (IGV NRW S. 96 ff.).

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet – Großflächiger Einzelhandel" ist eine Verkaufsfläche<sup>1)</sup> von max. 900 qm für einen Lebensmittel-Discountmarkt zulässig. Für das Kernsortiment<sup>2)</sup> sind folgende Sortimente gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2003) zulässig:

52.11.1, 52.2 Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Fach Einzelhandel mit Nahrungsmitteln

52.33.2 Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel

52.49.2 Heim- und Kleintierfutter

Das Randsortiment<sup>2)</sup> darf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche (90 qm) umfassen. Für das Randsortiment werden keine Sortimentsbeschränkungen festgesetzt.

<sup>1)</sup> Vgl.: Gem. RdEnt. d. Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport, d. Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Technologie und Verkehr, d. Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft u. d. Ministeriums für Bauen und Wohnen "Anmeldung von Einzelhandelsgroßbetrieben, Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben" (Einzelhandelserlass) vom 7.5.1996, Ziffer 2.2.4

<sup>2)</sup> Vgl.: Einzelhandelserlass, Ziffer 2.2.5

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 u. 2 BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen Die höchstzulässigen Baukörperhöhen (.. m ü. NHN) sind in dem entsprechenden Bereich der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 In dem mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teil des Plangebietes ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten.

4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (gem. § 9 (1) Nr. 2 und 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

4.1 Garagen und Stellplätze i. S. d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

5.1 Die Dachflächen des geplanten Gebäudes sind extensiv zu begrünen. Die extensive Dachbegrünung ist mit einer Sedum-Gras-Kraut Mischung durchzuführen, wobei die Dicke der Vegetationsfragschicht mindestens 10 cm sein muss. Die Richtlinien der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. sind zu beachten. Sollten technische oder Recyclingeinstreuungen eingesetzt werden, so ist auf die Güteanforderung der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA, 1995) oder des RAL-Gütezeichens (Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung) abzuheben.

6. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )

6.1 Die Fläche für Stellplätze und ihre Zufahrten sind in Asphalt oder glatten, ungefasten Pflaster herzustellen.

6.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Anlieferungszone des Lebensmittelmarktes ist mit einer Oberstandsänge von 8,00 m einzuhausen. Die Innenflächen der Einhausung sind schallabsorbierend auszuführen.

7. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

7.1 Als Pflanzmaterial für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind bodenständige Laubbäume als Hochstamm (Mindestpflanzqualität: Stammumfang 14-18 cm, 2 x verpflanzt) zu verwenden.

7.2 Nördlich der festgesetzten überbaubaren Fläche des Lebensmittelmarktes sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern" 4 Obstbäume regionaltypischer Sorten als Hochstamm zu pflanzen.

7.3 Als südlicher Abschluss der festgesetzten "Fläche für Stellplätze" zur Straße "Am Kraftwerk" ist eine Schnitthecke aus bodenständigen Gehölzen anzulegen.

7.4 Auf der Stellplatzanlage sind insgesamt 5 bodenständige Laubbäume als Hochstamm (Mindestpflanzqualität: Stammumfang 14-18 cm, 2 x verpflanzt) zu pflanzen, deren Standort im Rahmen der Detailplanung festgelegt wird.

7.5 Die Grünsubstanzen der gem. zeichnerischer oder textlicher Festsetzung durchzuführenden Anpflanzungen bzw. der mit einem Erhaltungsgebot belegten Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

7.6 Die außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bzw. der Flächen für Stellplätze gelegenen Flächen sind unter Berücksichtigung der og Pflanzmaßnahmen gärtnerisch zu gestalten.

8. Hinweis:

8.1 Die Lage der anzupflanzenden Bäume ist nicht festgesetzt, sowie die Aufteilung und Lage der geplanten Stellplätze.

8.2 Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde auf die Schraffur der vorhandenen Gebäude verzichtet.

8.3 Grundwassermissstellen

Im Plangebiet befinden sich fünf Grundwassermissstellen, die für die Überwachung des Grundwasserschadens auf dem angrenzenden Galvankstandort erforderlich sind. Die Grundwassermissstellen sind in der Planzeichnung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinsichtlich dargestellt und langfristig zu erhalten.

8.4 Altlasten – Bodenmanagement

In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren zur Umsetzung des Vorhabens ist die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen