

# TEXT

## 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 insgesamt max. 2.600 qm davon 900 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmitteldiscountmarkt und 1.700 qm Verkaufsfläche für einen Lebensmittelvollsortimentsmarkt 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, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln ohne ausgeprägten Schwerpunkt |
| 52.33.2       | Drogerieartikel ohne Feinchemikalien, Saaten und Pflanzenschutzmittel, Schädlingsbekämpfungsmittel       |
| 52.49.2       | Heim- und Kleintierfutter  |

- 1.2 Das Randsortiment der Märkte darf jeweils maximal bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche mit den im folgenden aufgeführten Sortimenten umfassen:

- |                  |   |
|------------------|---|
| 52.31.0, 52.32.0 | Apotheken, medizinisch u. orthopädische Artikel   |
| 52.33.1          | kosmetische Erzeugnisse u. Körperpflegemittel   |
| 52.49.3          | Augenoptiker  |
| 52.47.1          | Schreib- u. Papierwaren, Schul- und Büroartikel   |
| 52.47.2          | Bücher u. Fachzeitschriften   |
| 52.47.3          | Unterhaltungszeitschriften u. Zeitungen   |
| 52.49.1          | Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)   |
| 52.42            | Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren  |
| 52.43            | Schuhe, Leder- u. Täschnerwaren   |
| 52.41            | Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung u. Wäsche    |
| 52.44.7          | Heimtextilien (Raumdekoration, Bettwaren)   |
| 52.48.6          | Spielwaren, Bastelbedarf  |
| 52.49.8          | Sportartikel, Waffen- und Jagdbedarf  |
| 52.46.2          | Unterhaltungselektronik u. Zubehör, Tonträger   |
| 52.49.5          | Computer, Computerteile u. Software   |
| 52.49.6          | Telekommunikationssendegeräte, Mobiltelefone und Zubehör  |
| 52.49.4          | Foto- u. optische Erzeugnisse   |
| 52.45.1          | Elektrische Haushaltsgeräte u. elektrotechnische Erzeugnisse  |
| 52.44.2          | Wohnraumleuchten (Wand- u. Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten)                              |
| 52.46.3          | Musikinstrumente u. Musikalien  |
| 52.44.3          | Haushaltsgegenstände  |
| 52.44.4          | keramische Erzeugnisse u. Glaswaren   |
| 52.48.2          | Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikel         |
| 52.50.1          | Antiquitäten u. antike Teppiche   |
| 52.48.5          | Uhren, Edelmetallwaren u. Schmuck   |
| 52.44.1          | Wohnmöbel aller Art, Badezimmere Möbel, Einbauküchen, Küchenmöbel, Büromöbel, Garten- u. Campingmöbel |
| 52.44.6          | Holz-, Kork-, Flecht- u. Korbwaren  |

52.46.3	Bau- u. Heimwerkerbedarf (Bauelemente, Werkstoffe, Baustoffe, Fliesen, Holz, Werkzeuge, Beschläge, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen, Bad- u. Sanitätseinrichtungen u. Zubehör, Elektroartikel z.B: Kabel, Antennen, Batterien, Kompressoren)
52.46.1	Eisen-, Metall- u. Kunststoffwaren
52.46.2	Anstrichmittel (Farben, Lacke)
52.48.1	Tapeten u. Bodenbeläge
52.49.1	Pflanzen u. Saatgut, Pflanzengefäße, Erde, Torf, Pflege- u. Düngemittel
52.49.8	Gartengeräte, Rasenmäher, Gartenhäuser, Zäune, Teichbau
50.10.3	Campingartikel (Zelte u. Zubehör), Reitsport, Angelbedarf,
50.30.3	Einzelhandel mit Kraftwagen
50.40.3	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen u. Zubehör
52.49.7	Einzelhandel mit Krafträdern, Kraftradteilen u. Zubehör
	Fahrräder, Fahrradteile u.- Zubehör

1.3 Innerhalb des festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet - Großflächiger Einzelhandel" ist der Verkauf bzw. Vertrieb von Reisen und Versicherungen zulässig.

## **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 den entsprechenden Bereichen der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage.

### **2.2 Grundflächenzahl**

Eine Überschreitung der festgesetzten höchstzulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten ist bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

## **3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE**

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist in einer grundsätzlich offenen Bauweise eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig.

## **4. FLÄCHEN FÜR GARAGEN, STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 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. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN**

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB )

5.1 Die Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sind in Asphalt oder glattem, ungefasten Pflaster herzustellen.

5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Anlieferungszonen der Lebensmittelmärkte sind mit einer Überstandslänge von 8,00 m einzuhausen. Die Innenflächen der Einhausung sind schallabsorbierend auszuführen.

## **6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

6.1 Als Pflanzmaterial für die zeichnerisch festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind bodenständige Laubbäume II. Ordnung als Hochstamm (Mindestpflanzqualität: Stammumfang 12-14 cm, mind. 2 x verpflanzt) zu verwenden. Der festgesetzte Standort ist im Rahmen der Detailplanung geringfügig zu verschieben.

6.2 Die festgesetzte Fläche zur Anpflanzung ist flächendeckend mit bodenständigen Gehölzen zu bepflanzen.

6.3 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.

6.4 Die außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bzw. der Flächen für Stellplätze gelegenen Flächen sind unter Berücksichtigung der o.g Pflanzmaßnahmen gärtnerisch zu gestalten.

<sup>1</sup> Vgl. Zur Verkaufsfläche zählt „die Fläche, die dem Verkauf dient einschliesslich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.“ (Einzelhandelserlass NRW, Ministerialblatt für das Land Nordrhein-Westfalen, Nr. 38 vom 20. Juni 1996, S. 924, Ziffer 2.2.4) Darüberhinaus sind folgende Flächen/ Bereiche ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen: nicht integrierte Lagerräume (Lager mit Verkauf durch Zugang von Kunden), Windfang und Kassenvorraum „sowie Flächen, die aus hygienischen und betrieblichen Gründen nicht durch den Kunden betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerleinert, abwiegt und abpackt“. (Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.2005; AZ: 4 C 10.04)

<sup>2</sup> Vgl.: Einzelhandelserlass, Ziffer 2.2.4