



## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. A 8 „Am Klingerpützchen“ (Rechtskraft 12.07.2013)

### 1. Planungsrechtliche Festsetzungen

#### 1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Im ausgewiesenen Sondergebiet (SO) ist ein Bau- und Gartenmarkt mit Bistro/Stehcafé und folgenden marktspezifischen Sortimenten zulässig:

#### **baumarktspezifisch, wie**

*Autozubehör  
Badausstattung und Sanitärbedarf  
Bauelemente  
Baustoffe  
Eisenwaren  
Elektrogroßgeräte  
Fahrräder und Zubehör  
Farben und Lacke  
Fliesen  
Holz  
Holzböden  
Installationsbedarf  
Küchen  
Lager-, Transport- und ähnliche Behälter  
Möbel  
Reinigung und Pflege  
Sonnenschutz- und Verdunkelungsanlagen  
Sonstiger (sperriger) Hausrat  
Technische Leuchten und Zubehör  
Teppiche  
Teppichböden und sonstige Bodenbeläge  
Wand- und Deckengestaltung  
Werkstatt  
Werkzeug*

#### **gartenmarktspezifisch, wie**

*Blumentöpfe (alle Materialien)  
Campingartikel  
Dünger  
Erden  
Gartenbedarf  
Gartenhartwaren  
Pflanzen  
Saat  
Tiere und Tiernahrung  
Zooartikel*

Die maximale Verkaufsfläche für Bau- und Gartenmarkt mit Bistro/Stehcafé beträgt 9.000 m<sup>2</sup>.

- Der Verkauf folgender zentrenrelevanter und/oder nahversorgungsrelevanter Sortimente ist auf einer Verkaufsfläche von max. 100 qm je aufgezähltem Einzelsortiment/Warengruppe zulässig:
- *Bastel- und Geschenkartikel*
  - *Bilder und Bilderrahmen*
  - *Glas, Porzellan und Keramik (ohne Blumentöpfe)*
  - *Haushaltswaren*
  - *Haus- und Heimtextilien*
  - *Kommunikations- und Unterhaltungselektronik/Computerzubehör,*

- *Nahrungs- und Genussmittel*
- *Saisonartikel*
- *Seiden-, Trocken- und Kunstblumen*
- *Wohnraumleuchten und Wohnraumuhren*

Dabei darf die Summe der vorgenannten Einzelsortimente/Warengruppen 10% der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 800 qm, nicht übersteigen.

## 1.2 Bauweise, die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Bauliche Anlagen innerhalb einer Entfernung von 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße, sind mit Ausnahme von Einfriedungen, unterirdischen Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung (z. B. Hausanschlussleitungen), Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser, Stellplätzen und Fahrspuren der inneren Verkehrsführung unzulässig. Von Stellplätzen und innerer Verkehrsführung darf dabei keine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße ausgehen.
- Bauliche Nebenanlagen, Zufahrten, Stellplätze und innere Verkehrsführung sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- Im Bereich der anzupflanzenden Hecke an der südöstlichen Bereichsgrenze sind max. 2 PKW-Stellplätze zulässig.

## 1.3 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- Die maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf 0,00 m über Normalhöhennull (NHN).

## 1.4 Lärmschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Im ausgewiesenen Bereich des Bebauungsplangebietes ist eine Lärmschutzwand zu errichten.

## 1.5 Pflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sind für die Bepflanzung landschaftstypische, standortgerechte Bäume und Sträucher der folgenden Artenliste zu verwenden:

<b>Sträucher</b>		<b>Bäume</b>	
Weißdorn	Crataegus monogyna	Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus	Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Hasel	Corylus avellana	Hängebirke	Betula pendula
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica	Rotbuche	Fagus sylvatica
Liguster	Ligustrum vulgare	Esche	Fraxinus excelsior
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	Vogelkirsche	Prunus avium
Schlehe	Prunus spinosa	Traubenkirsche	Prunus padus
Wildrose	Rosa canina	Stieleiche	Quercus robur
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra	Eberesche	Sorbus aucuparia
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus	Winterlinde	Tilia cordata
		Sommerlinde	Tilia platyphyllos

- Je angefangene 6 Stellplätze ist ein Baum mit einem Umfang von mind. 18 bis 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Bodenoberfläche, zu pflanzen.

- Entlang der südöstlichen Bereichsgrenze ist eine Hecke zu pflanzen.
- Die nach Südosten ausgerichtete Fassade des Bau- und Gartenmarktes ist in dem signierten Abschnitt dauerhaft zu begrünen. Notwendige Fassadenöffnungen für Fluchttore, Notausgänge etc. sind dabei von der Festsetzung ausgenommen. Die Fassadenbegrünung ist entsprechend der einschlägigen FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung / Landschaftsbau e.V., Bonn auszuführen.
- Die im Südosten des Planbereiches ausgewiesene Lärmschutzwand ist ebenfalls entsprechend der einschlägigen FLL-Richtlinie dauerhaft zu begrünen.
- In der Anwuchsphase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
- Die Bepflanzung ist fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit entsprechend zu ersetzen.

## **2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 BauO NRW**

### **2.1 Werbeanlagen**

Werbeanlagen dürfen nur außerhalb einer Entfernung von 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße, errichtet werden.

Werbeanlagen sind nach Süden ausgerichtet nicht zulässig, mit Ausnahme einer Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 8,30 m über Grund außerhalb einer Entfernung von 20,0 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße, ansonsten nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante, mit Ausnahme einer nach Norden ausgerichteten Werbeanlage von maximal 14,50 m Länge, die die Gebäudehöhe der Nordfassade des Hauptbaukörpers um maximal 3 m überragen darf.

Freistehende Werbeanlagen außerhalb einer Entfernung von 40,0 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn der Landesstraße, dürfen nur bis zu einer Höhe von maximal 3,0 m über Grund errichtet werden, mit Ausnahme von 9 Werbefahnen, deren Höhe maximal 10,0 m über Grund betragen darf.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße nicht geblendet werden.

### **2.2 Einfriedungen entlang der Landesstraße**

An die Landesstraße angrenzende Grundstücke sind entlang der freien Strecke der Landesstraße lückenlos und dauerhaft einzufrieden.