Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonstiges Sondergebiet -großflächiger Einzelhandel- Zweckbestimmung Nahversorgung (§ 11 Abs. 3 BauNVO):

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes -großflächiger Einzelhandel- Zweckbestimmung Nahversorgung sind Lebensmittelmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 1.550 m² zulässig. Zulässig sind auch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie andere für die Nutzung notwendigen Nebenanlagen.

Mindestens 80% der Verkaufsfläche müssen auf die folgenden Warengruppen entfallen:
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WBH 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66).

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage baulicher Anlagen

2.1. Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes gem. § 11 Abs. 3 BauNVO bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Stellplätzen und ihren Zufahrten nicht mitzurechnen sind.

2.2. Festgesetzt wird gemäß § 18 BauNVO die maximale Höhe baulicher Anlagen über Normalhöhen-Null (NHN). Ausgenommen von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete technische Anlagen, wie Antennen, andere Empfangs- oder Sendeanlagen, Klima-, Abluftgeräte, Schornsteine oder ähnliches.

3. Bereich für Einfahrten

Gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Grundstücks-Ein- und Ausfahrten ausschließlich in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig sind.

4. Grünordnerische Festsetzungen

4.1. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen Pflanzenbestände zu schützen und dauerhaft der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Mit Ausnahme von Maßnahmen zur Wahrung der Verkehrssicherheit auf benachbarten Flächen sind keine Pflegemaßnahmen zulässig.

4.2. Innerhalb der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Laubgehölze gemäß Pflanzenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt maximal 1,5 m mal 1,5 m.
Nach Ablauf der Fertigstellungs- und Unterhaltungspflege ist ein Pflegeschnitt so durchzuführen, dass eine zu starke Beschattung und Überwachsung der Nachbargrundstücke vermieden wird.

4.3. Innerhalb der Baugebiete sind pro angefangene 500 qm Fläche des zu bebauenden Baugrundstückes ein Laubbaum oder ein Obstbaum gem. Pflanzenliste 2 oder 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen (4.2.-4.3.) sind spätestens in der auf die Bauabnahme der jeweiligen Hochbaumaßnahme folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

4.5. Die Aufwuchs- und Entwicklungspflege wird für die ersten drei Jahre festgesetzt. Flächige Anpflanzungen sind in den ersten drei Jahren 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S. 2414, 2004), in der zum Zeitpunkt der Beschlussfassung geltenden Fassung;

- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58);

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256/SGV. NRW. 232), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.