

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. SN 235 B „Fischerkamp“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet Fachmarkt-Center (SO)

In dem im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebiet Fachmarkt-Center (SO) darf die Verkaufsfläche 1.950 m² nicht überschreiten. Es sind ausschließlich folgende Sortimente mit den jeweiligen Verkaufsflächen zulässig:

Lebensmittel-Supermarkt/Discounter	maximal 700 m ²
Drogerie-Markt	maximal 300 m ²
Bekleidung/Schuhe	maximal 700 m ²
Technik	maximal 600 m ²
Bekleidung/Hartwaren	maximal 200 m ²

1.2 Mischgebiet (MI)

In dem im Bebauungsplan festgesetzten Mischgebiet (MI) sind Vergnügungsstätten gem. § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO nicht zulässig.
Die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Höhe baulicher Anlagen gem. §§ 16 Abs. 2 u. 3 sowie 18 BauNVO

Als Gebäudehöhe (GH, WH) gilt das Maß vom Mittelpunkt der angrenzenden Erschließungsstraße bis zur Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand. Der gleiche Ausgangspunkt ist maßgeblich für die Ermittlung der Firsthöhe.

Untergeordnete Bauteile wie Schornsteinköpfe, Aufzugsschächte und dergleichen können die Dachhaut bis zu einer Höhe von 3,00 m überragen. Hierbei gilt als Bezugspunkt der obere Schnittpunkt des Bauteils mit der Dachhaut.

2.2 Grundflächenzahl gem. § 19 BauNVO

Es gelten die im Bebauungsplan eingetragenen Werte.

3. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

3.1 Offene Bauweise gem. § 22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Gebäude sind mit einem seitlichen Grenzabstand und einer maximalen Länge von 50 m zu errichten.

3.2 Besondere Bauweise gem. § 22 Abs. 4 BauNVO

Gebäude sind wie in der offenen Bauweise zu errichten, es sind jedoch Gebäudelängen über 50 m zulässig.

B. Festsetzungen nach Landesrecht gem. § 9 Abs. 4 BauGB

1. Gestaltung

1.1 Dächer, Dachaufbauten

Dachgauben und -einschnitte bei Satteldächern sind nur bis zu einer Gesamtlänge von höchstens 1/3 der Gebäudelänge zulässig und müssen mindestens 2,00 m von der Giebelwand entfernt sein.

Die Dachaufbauten müssen mind. 50 cm unter dem First in das Dach einbinden bzw. enden.

1.2 Fassaden

Für die Gebäudeaußenhaut sind nur rotbrauner Klinker bzw. weißer oder grauer Putz zulässig.

1.3 Doppel- und Reihenhäuser

Doppel- und Reihenhäuser müssen hinsichtlich Dachneigung, Dachmaterial, Dachfarbe, Traufhöhe, Fassadenmaterial, Fassadenfarbe und Fassadengliederung einheitlich ausgeführt werden.

2. Werbeanlagen

- Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht werden. Der Standort ist auf die parallelen Fassaden zur „Bielefelder Straße“ zu beschränken.
- Die Länge einer oder mehrerer Werbeanlagen darf max. 1/3 der Gebäudebreite betragen. Die einzelne Werbeanlage darf dabei eine max. Länge von 10 m sowie eine max. Höhe von 2 m nicht überschreiten.
- Bei der Werbeschrift sind nur Einzelbuchstaben zulässig.
- Schriftzüge als Fensteraufkleber sind nur im Erdgeschoss bis zu einer Gesamthöhe der Aufkleber von 0,30 m zulässig. Diese dürfen nur auf der zur „Bielefelder Straße“ orientierten Gebäudeseite angebracht werden.
- Werbeanlagen sind nur im Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung des ersten Obergeschosses zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig.
Die Beleuchtung der Werbung muss blendfrei sein.
- Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.
- Werbeausleger dürfen eine Länge von 1,00 m und eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.
- Die Aufstellung von Werbeanlagen mit wechselndem Plakatanschlag ist nur auf den parallelen Fassadenseiten zur „Bielefelder Straße“ zulässig.
Gleiches gilt für das Anbringen von Werbung für Angebote.
- Das Bekleben von Fenster- und Türöffnungen mit blickdichter Folie, Werbe- folie oder Werbeplakaten ist unzulässig.
- Für Fensterflächen, die aus z. B. betriebsbedingten Gründen blickdicht gestaltet werden müssen, sind undurchsichtige Verglasungen zu verwenden

(Beispiele: eloxiertes, satiniertes oder verspiegeltes Glas, Milchglas etc.). Der Eindruck einer Fensterfläche muss erhalten bleiben. Die blickdichten Fensterflächen dürfen 40 % der Gesamtfensterfläche einer Gebäudeseite nicht überschreiten.

- Fahnenmasten mit Werbebannern sind unzulässig.

C. Sonstiges

Für Bauvorhaben im Sondergebiet ist durch ein schalltechnisches Gutachten während des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dass die Lärmrichtwerte im angrenzenden Wohngebiet und Mischgebiet eingehalten werden.