## Festsetzungen

### Art der baulichen Nutzung

SO — Sondergebiet Lebensmitteleinzelhandel -siehe textliche Festsetzungen-

### Maß der baulichen Nutzung

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,8 — Grundflächenzahl

GH max. 10 m — maximale Gebäudehöhe 10 m

### Bauweise, Baulinien und Baugrenzen

durch Baugrenzen festgelegter überbaubarer Bereich

nicht überbaubare Grundstücksfläche

b — besondere Bauweise (offene Bauweise, jedoch Gebäude länger als 50m zulässig)

### Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche (Aufteilung nachrichtlich)

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt- und Ausfahrtsbereich

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zufahrten und Abfahrten

### Grünflächen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

z.B. (A) — Pflanzgebot -siehe textliche Festsetzungen-

### Sonstige Planzeichen

Grenze des Änderungsbereiches

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

Pflanzgebot für Bäume

## Bestandsangaben

12 — Wohngebäude mit Hausnummer und Geschosszahl

Wirtschafts- und Industriegebäude mit Geschosszahl

10 — Höhenlinie

140,1 — Höhenpunkt

Flurgrenze

Weitere Signaturen siehe DIN 18 702

## Textliche Festsetzungen

**A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

**Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO**
Das Sondergebiet (SO) wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als Sondergebiet für den Lebensmitteleinzelhandel festgesetzt. Zulässig sind ein Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m² sowie eine maximale Verkaufsfläche von 100 m² für ergänzende Angebote (Backshop mit Cafe, Fleischerei, Kiosk).

**Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO**
In der besonderen Bauweise (b) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise, jedoch darf die Länge der Gebäude mehr als 50 m betragen.
Nebenanlagen und sonstige bauliche Anlagen einschließlich das Lagern von Paletten und sonstigen Materialien sind auf den als Grünstreifen zu gestaltenden nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Hiervon ausgenommen ist eine Werbeanlage.

**Regelung zum Anschluss der Parkplatzflächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
Entlang des Harter Bruchweges und der Straße Wewersches Bruch werden Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Verbot zur Anlage von Zu- und Abfahrten festgesetzt. Zur notwendigen verkehrlichen Erschließung des Sondergebietes sind an der Straße Wewersches Bruch zwei Zu- und Abfahrten jeweils in der max. Breite von 8,0 m geregelt. Sollte bei der Detailplanung der Stellplatzanlagen sowie aus technischen Gründen ein geringfügiges Verschieben der Zu- und Abfahrten notwendig werden, ist dies zulässig. Die maximale Anzahl der Zu- und Abfahrten sowie die max. Breiten dürfen nicht verändert werden. Vom Harter Bruchweg sind nur Zugangsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer erlaubt.

**Regelungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**

**Lärmschutz**
Verladezonen sind komplett bis in Höhe der Fahrerkabine anliefernder Lastkraftwagen einzuhausen.
Wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen, ist dies zulässig.

Hinweis:
Auf Grundlage der schalltechnischen Untersuchung (TÜV Nord Umweltschutz vom 09.07.2007) sind nächtliche Warenanlieferungen (zwischen 22.00 und 06.00 Uhr) unzulässig. Weitergehende Regelungen zum Lärmschutz wie ggf. Ausschluss der nächtlichen Warenanlieferungen, Geschäftszeiten nach 22.00 Uhr sowie Lage und Ausgestaltung notwendiger Einhausungen von Verladezonen sind auf Grundlage konkreter Bauvorhaben im Baugenehmigungsverfahren abschließend detailliert zu regeln

**Pflanzgebote gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
Für jeweils 6 PKW-Stellplätze ist mindestens ein heimischer großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Die Pflanzgebote für Bäume entlang des Harter Bruchweges sowie der Straße Wewersches Bruch können angerechnet werden. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann im Rahmen der Detailplanung geringfügig abgewichen werden.
Zwischen den Parkständen ist ein mindestens 1,50 m breiter Streifen als Pflanzfläche mit Bodendeckern, Bäumen, Sträuchern, Stauden etc. gärtnerisch zu gestalten.
Die Fläche (B) zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist flächendeckend mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen anzulegen. Das Pflanzgebot (A) an der Südgrenze des Plangebietes ist mit einer zweireihigen Hecke sowie mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Die Hecke muss nach einer angemessenen Anwuchszeit eine Mindesthöhe von 1,50 m aufweisen.

**B. Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

**Örtliche Bauvorschriften gem. § 86 BauO NRW**

**Gebäudehöhen**
Die Gebäudehöhe (GH) darf das maximal zulässige Maß von 10,0 m an keinem Punkt überschreiten.
Gemessen wird die Gebäudehöhe an der Oberkante des Gebäudes und der Oberkante der nächstgelegenen Erschließungsstraße.
Ausgangspunkt hierzu ist die Ausbauhöhe der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche an der Grenzlinie zwischen Verkehrsfläche und Baugrundstück. Verläuft die Verkehrsfläche nicht eben, ist Messpunkt der höchste an das Baugrundstück grenzende Teil der Verkehrsfläche.

**Werbeanlagen**
Innerhalb des Sondergebietes ist nur eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Höhe von 6,0 m zulässig. Sonstige Werbeanlagen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,5 m zulässig, sie müssen von Gebäudedecken einen Abstand von mindestens 1,0 m einhalten. Die Länge der Werbeanlagen darf, auch als Summe mehrerer Einzelanlagen, 1/3 der Gebäudebreite nicht überschreiten.
Werbeanlagen oberhalb des Firstes sind ebenfalls unzulässig.
Werbeanlagen für Wechselwerbung, Laufbildwerbung, Lichtblitzwerbung und in ihrer Helligkeit und ihrer Farbgebung wechselnde Werbung sind nicht zulässig. Werbung mit Laserstrahlen, Spacecanon oder ähnliches ist unzulässig.

## Hinweise

1. Das Niederschlagswasser von bebauten und befestigten Flächen ist an die städtische Regenwasserkanalisation anzuschließen.

2. Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung unverzüglich der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, Kurze Straße 36, 33613 Bielefeld, Tel.: 05 21 / 5 20 02 50, Fax: 05 21 / 5 20 02 39, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten, um so eine baubegleitende Beobachtung organisieren zu können.

3. Sollten bei den Ausschachtungsarbeiten verdächtige Gegenstände oder außergewöhnliche Bodenverfärbungen auftreten, ist die Arbeit aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung in Arnsberg, Tel.: 0 23 31 / 69 27-38 82, zu benachrichtigen.

4. Umgang mit wassergefährdenden Stoffen
   Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z. B. Heizöl und Dieselkraftstoff) ist die aktuelle „Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe" einzuhalten. Für die Benutzung von oberirdischen Gewässern und des Grundwassers (Einleitung, Entnahme, Wärmepumpe, Erdwärmesonde usw.) ist in der Regel ein wasserrechtliches Erlaubnis-/Genehmigungsverfahren erforderlich.

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23. 9. 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. 12. 2006 (BGBl. I S.3316)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990 (BGBl. I S.133),
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58, BGBl. III 213-1-6)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)vom 14.7.1994 (GV.NW S.666),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 1.3.2000 (GV.NRW S.256),
- Landeswassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG NW) vom 25.6.1995 (GV. NW S.926),
- Landschaftsgesetz (LG NW) vom 21.7.2000 (GV NW S.568),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) vom 5.9.2001 (BGBl. IS.2350), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S.1359,1380)

jeweils in der z.Z. geltenden Fassung.

Der Gesamtplan besteht aus der Bebauungsplanzeichnung und der Begründung.

Städtebaulicher Entwurf: Hubert Daniel
Planzeichnung: Janette Obermeier, Sylvia Thiele Stand: August 2007