

## Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung:

#### 1.1 Gewerbegebiet (GE und GE\*) gemäß § 8 BauNVO

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind Anlagen der Abstandsklassen I - IV der Abstandsliste zum RdErl. d. Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 21.03.1990 - SMBl. NW. 283 - und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad in den als GE/GE\* festgesetzten Bereichen nicht zulässig.
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in dem als "GE" festgesetzten Bereich Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik, Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:
  - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
  - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
  - Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
  - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
  - Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
  - Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
  - Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
  - Wohn- und Küchenmöbel (WB 492 - 498)
  - Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
  - Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
  - Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
  - Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
  - Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
  - Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
  - Nähmaschinen (WB 819)
  - Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
  - Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
  - Gebrauchtwaren dieser Liste
- Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind in den als "GE\*" festgesetzten Bereiche Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig.

## 1.2 Sondergebiete (SO<sup>1</sup> - SO<sup>5</sup>) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

— In den als "SO<sup>1</sup>" bis "SO<sup>5</sup>" festgesetzten Bereichen sind Betriebe unzulässig, die verfahrensbedingt mit wassergefährdenden Stoffen der Wassergefährdungsklasse 1 bis 3 gemäß dem Katalog wassergefährdender Stoffe, herausgegeben vom Umweltbundesamt, umgehen, d.h. diese lagern, abfüllen, umschlagen oder diese herstellen, behandeln bzw. verwenden.

### 1.2.1 Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel"(SO<sup>1</sup>)

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der nachstehenden Liste ist auf einer Fläche von insgesamt maximal 250 qm ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzenden Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Wohn- und Küchenmöbel (WB 492 - 498)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

## 1.2.2 Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel" (SO<sup>2</sup>)

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36)
- ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Wohn- und Küchenmöbel (WB 492 - 498)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist **ausnahmsweise** unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzenden Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

### 1.2.3 Sondergebiet "großflächiger Einzelhandel "(SO<sup>3</sup>)

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00-13), ohne Biere, alkoholfreie Getränke (WB 11)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Wohn- und Küchenmöbel (WB 492 - 498)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste.

#### 1.2.4 Sondergebiet "großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (SO<sup>4</sup>)

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind nicht zulässig, wenn das angebotene Sortiment ganz oder teilweise den Waren (WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden) der nachstehenden Liste zuzuordnen ist.

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der nachstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzenden Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen und wenn diese jeweiligen Warengruppen auf einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu maximal 200 qm angeboten werden.

- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19-36) - ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnenware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40-47)
- Wohn- und Küchenmöbel (WB 492 - 498)
- Antiquitäten, Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, 51)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52-57)
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655-659)
- Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803-7809)
- Nähmaschinen (WB 819)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)
- Gebrauchtwaren dieser Liste.

#### 1.2.5 Sondergebiet, "großflächiger Einzelhandel" (SO<sup>5</sup>)

### 1.3 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO im Mischgebiet (MI) nicht zulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 wird die maximale Höhe baulicher Anlagen auf 10 m festgesetzt.

Dies entspricht einer Höhe von maximal 71 m ü.N.N.

### 3. Begrünungsmaßnahmen

#### 3.1 Pflanzstreifen

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB wird entlang der Engeldorfer Straße im Bereich der als GE/GE festgesetzten Flächen ein Pflanzstreifen zur Straße hin mit einer Breite von 5,0 bzw. 10,0 m festgesetzt.

Unterbrochen werden darf dieser Pflanzstreifen lediglich durch Zufahrten zu den jeweiligen Grundstücken, sowie als Ausnahme durch einzelne, eingegrünte nicht versiegelte Besucherstellplätze.

Als Bepflanzung sind nur standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Darüber hinaus ist in diesem Pflanzstreifen alle 20 m ein hochstämmiger, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen.

#### 3.2 Begrünung der Gebäude

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB wird für Neubauten innerhalb des Plangebietes festgesetzt, daß die Fassaden mit einer Fassadenbegrünung zu versehen sind. Die zu begrünende Wandfläche muß mindestens 60% betragen, bezogen auf Wandflächen von über 100 m<sup>2</sup>, die über keine Fensteröffnungen oder Toröffnungen verfügen.

#### 3.3 Begrünung der Stellplätze

Gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB wird festgesetzt, daß jeweils je 8 Stellplätze, die angelegt werden, ein hochstämmiger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

### 4.0 Maßnahmen zum Immissionsschutz

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Bereich des Mischgebietes an der Bergerstraße (bestehende Wohnbebauung, Haus Nr. 150, 162) Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Die Maßnahmen beziehen sich auf die Fensterflächen der genannten Gebäude. Hiernach werden für die Bebauung im genannten Bereich folgende Schalldämmmaße festgesetzt, wobei die vorgegebenen Abstände sich auf die Entfernung der jeweiligen Außenhaut der Gebäude bis zur Mitte der Bergerstraße / K 7 beziehen:

Abstand	Wohnhäuser	Büros
Kleiner	10 m	45 dB
	10 - 22 m	40 dB
	22 - 50 m	35 dB
größer	50 m	30 dB
	kleiner	30 dB