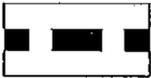


2.4 Textliche Festsetzungen, Zeichenerklärungen, Hinweise

1. Abgrenzungen

gem. § 9 (7) BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes

gemäß § 9 (7) BauGB

2. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO



Kerngebiet

gemäß § 7 BauNVO

Zulässig sind Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Verbrauchermarkt) sofern die Gesamtverkaufsfläche aller im Gebäude vorhandenen Einrichtungen eine Verkaufsfläche von maximal 2.400m² nicht überschreitet.

Innerhalb der gesamten Einrichtung sind neben dem Verbrauchermarkt einzelne separate Shops zulässig, sofern die zulässige Gesamtverkaufsfläche nicht überschritten wird und ihre Verkaufsfläche einen Anteil von 20 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Nachfolgende Sortimente dürfen auf maximal 10% der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation,
- Kunst, Antiquitäten,
- Baby- und Kinder- Non-Foodartikel,
- Bekleidung, Lederwaren, Schuhe,
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren,
- Foto, Optik,
- Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe,
- Musikalienhandel,
- Uhren, Schmuck,
- Spielwaren, Sportartikel.

Alle sonstigen gemäß § 7 (2) BauNVO allgemein zulässigen sowie die gemäß § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Gebietes unzulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16-20 BauNVO

3.1 Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ , GFZ)

gemäß §§ 16 - 20 BauNVO

GRZ 0,85

zulässige Grundflächenzahl von max. 0,85

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

3.2 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 und 18 BauNVO

Bei der Berechnung der Höhen baulicher Anlagen sind folgende Bezugspunkte maßgebend:

Obere Bezugspunkte:

- Oberkante der Dachhaut bei baulichen Anlagen mit geneigten Dächern (Firsthöhe),
- oberer Abschluss der Außenwände (Oberkante der Attika, des Gesimses o.ä.) bei baulichen Anlagen mit Flachdächern.

Untere Bezugspunkte:

- die Oberkante des am vorhandenen Gebäude angrenzenden Parkplatzes.

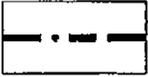
GH max. 8,5 m

Die Gebäudehöhe (GH) darf in keinem Punkt das maximal zulässige Maß von 8,5 m überschreiten.

Ausnahmsweise zulässig ist eine Überschreitung der zulässigen maximalen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten, installationstechnische Bauteile, Rohrleitungen, Filteranlagen und dergleichen (in erheblich untergeordnetem Flächenumfang) um maximal 2,0 m.

4. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

gem. § 9 (1) 2 BauGB



Baugrenze

gemäß § 23 (3) BauNVO

5. Flächen für Stellplätze

gem. § 9 (1) 4 BauGB



Flächen für Stellplätze

6. Flächen zum Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen

gem. § 9 (1) 11 BauGB



Einfahrtsbereiche

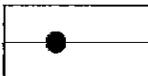
Sonstige Zufahrten von der Ringstraße und der Spenger Straße sind unzulässig.

7. Führung von Versorgungsleitungen

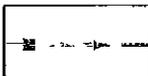
gemäß § 9 (1) 13 BauGB



vorhandene Schmutzwasserdruckleitung



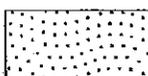
vorhandener Regenwasserkanal



vorhandener Mischwasserkanal

8. Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB



Private Grünflächen

gemäß § 9 (1) 15 BauGB

**9. Mit Geh- und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
gemäß § 9 (1) 21 BauGB**



Geh-, Fahr und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

10. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen, Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

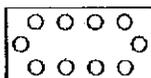
gem. § 9 (1) 25 a und b BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
gemäß § 9 (1) 25 a BauGB



anzupflanzende Bäume

Als Baumart sind Baumhasel (*Corylus colurna*), Säuleneiche (*Quercus robur fastigiata*), oder Pyramiden-Hainbuche (*Carpinus betulus fastigiata*) mit einem Stammumfang von 12-14 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) zu verwenden.

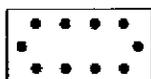


Bepflanzungsflächen

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen sind mit heimischen Bodendeckern wie z.B. Efeu oder Raseneinsaat zu begrünen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gemäß § 9 (1) 25 b BauGB



zu erhaltene Grünfläche

Die innerhalb der als zu erhalten festgesetzten Fläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

11. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NW (örtliche Bauvorschriften)

Fassadengestaltung

Zulässige Materialien für die Gestaltung der Fassaden sind Metallverkleidungen und Klinker.

Fassadenbegrünung

Die Außenwandflächen des Verbrauchermarktes sind an der Nord-, Ost- und Westseite abschnittsweise mittels Rankgitter mit Kletterpflanzen (z.B. Kletter-Hortensie / Hydrangea-petiolaris, ital. Weinrebe / Clematis viticella, Heckenkirsche / Lonicera caprifolium) zu begrünen.

Dachgestaltung

Zulässig sind Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15°.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind zulässig:

- auf der Nord- und Westseite des Verbrauchermarktes bis zu einer Gesamtgröße von 15% der jeweiligen Fassadenflächen;
- wenn sie als Einzelanlage bzw. freistehende Anlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Kerngebietes nur in einer Höhe von bis zu 5 m (Fahnenmasten ausnahmsweise bis zu einer Höhe von max. 10m) über dem Gelände errichtet werden.

Werbeanlagen sind unzulässig:

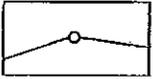
- wenn sie mit wechselndem Licht betrieben werden,
- wenn die Oberkante der Werbeanlage die maximal zulässige Gebäudehöhe von 8,50 m überschreitet.

2.5 Sonstige Darstellungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

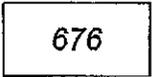


Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

gemäß § 9 (5) Ziffer 3 BauGB



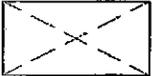
Vorhandene Flurstücksgrenze



Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude mit Hausnummer



Zu beseitigendes Gebäude / Gebäudeteil