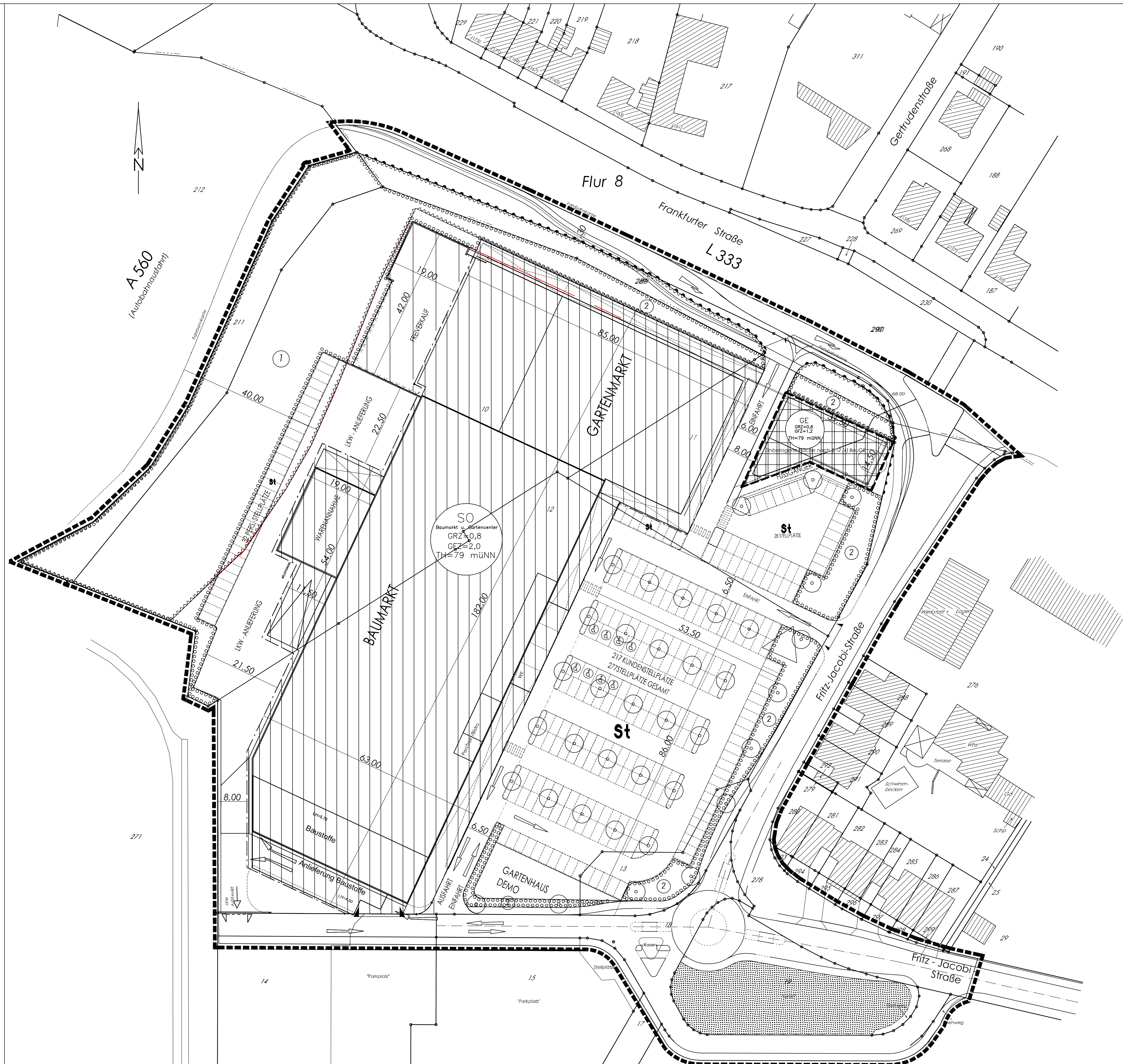




ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- vorhandenes Gebäude
- vorhandenes Nebengebäude
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- Flurgrenze
- Flurstücknummer
- Topographische Umrähne, Flurstücksgrenzung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Private Verkehrsflächen
- Fläche für Stellplätze/Garagen
- St Stellplätze
- Ein- und Ausfahrtsverbot
- Einfahrtbereich
- Der Einfahrtbereich darf lediglich in Pfeilrichtung befahren werden.
- Ausfahrtbereich
- Der Ausfahrtbereich darf lediglich in Pfeilrichtung befahren werden.
- Flächen, die nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB von der Bebauung freizuhalten sind
- Unterschieden sind Pflanzungen nach Pflanzliste 1 und 2.
- Die Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- Öffentliche Grünflächen
- Grenze einbezogener Flächen nach § 12 (4) BauGB
- Gewerbegebiet gemäß § 8 BauVO, als einbezogene Fläche nach § 12 (4) BauGB
- Gemäß § 1 (5) BauVO sind Tankstellen nicht zulässig.
- Gemäß § 1 (6) BauVO sind Vergnügungsstätten nicht zulässig.
- Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, wobei hierfür folgende, zentrumsrelevante Sortimente:
 - Nahrungsmittel und Genussmittel - Gesundheits- und Körperpflegemittel
 - Schreibwaren, Papier, Bücher - Bekleidung - Schuhe
 - Spielwaren, Sportartikel, Hobbyartikel - Hausart, Glas, Porzellan - Unterhaltungselektronik
 - Elektroartikel, Leuchten - Uhren, Schmuck, Optik - Lederwarenjedoch ausgeschlossen sind.
- Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauVO
- Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandelsbetrieb als Baumarkt und Gartencenter
- Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb des Sondergebietes darf 13.300 qm nicht überschreiten.

VKF=13.300qm

1.0 Sondergebiet

Art der baulichen Nutzung:

Sonstiges Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Bau- und Heimwerkermärkte sowie Gartencenter".

Allgemein zulässig sind des weiteren Schank- und Speisewirtschaften (Bistro, etc.).

Ausnahmsweise zulässig sind nicht betrieblende Gewerbebetriebe, Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

1.1 Nutzungsbeschränkungen

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung "Bau- und Heimwerkermärkte sowie Gartencenter" werden folgende Nutzungsbeschränkungen festgesetzt:

Die Verkaufsfläche des Bau- und Heimwerkermärktes sowie des Gartencenters darf insgesamt 13.300 qm (inklusive der Freiverkaufsflächen) nicht überschreiten.

1.2 Kernsortiment

Als Kernsortiment des Bau- und Heimwerkermärktes sowie des Gartencenters sind folgende - entsprechend dem Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB) definierte - Warengruppen nicht zulässig:

1. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 bis 13)
2. Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB16-18)
3. Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19, 20, 22, 25-30, 33-36)
4. Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB37), ausgenommen WB 3765 - Antennen, Antennenverstärker
5. Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, WB 392)
6. Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 bis WB 47)
7. Antiquitäten, Holz-, Korb-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, Kinderwagen (WB 50, WB 51)
8. Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichnermaterial, Druckerzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 bis WB 57)
9. Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriergeräte, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
10. Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 bis WB 7809)
11. Nähmaschinen (WB 819)
12. Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
13. Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96).

1.3 Randsortimente

Die Verkaufsfläche von zentrenrelevanten Randsortimenten darf insgesamt 700 qm nicht überschreiten.

Diese Randsortimente sind nur zulässig, wenn sie in einem sachlichen Zusammenhang mit dem Kernsortiment stehen.

Einzelne Warengruppen zentrenrelevanter Randsortimente dürfen 300 qm Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Folgende Warengruppen sind zulässig:

1. Hygieneartikel, Verbandstoffe, Stützungs- und Kinderkörperpflegemittel, Kerzen (WB 16)
2. Sonstige Körperpflegemittel, mechanische Körperpflegemittel (WB 18)
3. Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Bettwaren (WB 19)
4. Heimtextilien (ohne Bodenbeläge) (WB 20)
5. Bilderrahmen, Devotionalien, Rauchartikel u.ä., Galanteriewaren, a.o.g. (WB 35)
6. Sportbekleidung, Sportschuhe (ohne Strassenschuhe) (WB 36)
7. Elektrotechnische Erzeugnisse, a.o.g. (WB 39)
8. Feinmechanische und optische Erzeugnisse, a.o.g. (WB 41)
9. Spielwaren, Fest- und Scherzartikel, a.o.g. (WB 45)
10. Holz-, Korb-, Kork-, Flecht-, Schnitz- und Formstoffwaren, a. n. g., Kinderwagen (WB 51)
11. Papier- und Pappwaren, a.o.g.; sowie verwandte Erzeugnisse (WB 53)
12. Druckerzeugnisse (ohne Musikalien, bedruckte Behälter) (WB 56)
13. Heiz- und Kochgeräte, Kühl-, Gefriergeräte, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
14. Heim- und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere, a.o.g. (WB 96)

Dieser Plan ist der Urkundschrift

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundschrift und den darauf verzeichneten Vermaßen überein.

GRZ=0,6 Grundflächenzahl (GRZ), die Höchstmaß, z.B.

GFZ=2,0 Geschossflächenzahl (GFZ), die Höchstmaß, z.B.

TH = 79 mÜNN maximale Traufhöhe = 79 mÜNN

Bauweise des Eingangsbaues sowie Lichtkuppeln sind mit einer zusätzlichen Höhe von bis zu 5 m über der maximalen Traufhöhe zulässig.

Zuordnungsfestsetzung

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die externen Ausgleichsmaßnahmen auf den Grundstücken Gemarkung Geistingen, Flur 8 Nr. 331 -Wiederherstellung einer Obstbaumreihe-, sowie Gemarkung Geistingen, Flur 9 Nr. 136 -Wiederherstellung einer Obstbaumreihe mit extensivem Wiesenerwuchs- diesem Bebauungsplan zugeordnet.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) und (4) BauO NRW i.V. mit § 9 (4) BauGB

FD

zulässige Dachform: Flachdach

Lichtkuppeln und technische Aufbauten sind zulässig, wenn sie in begründeten Fällen aus speziellen Bedürfnissen des Betriebes erforderlich sind.

Werbeanlagen dürfen die Aftak bzw. die Traufe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht mehr als 3,00 m überschreiten.

Werbeanlagen sind in den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

Die Firsthöhe des Eingangsportals darf die Höhe von 84,00 mÜNN nicht überschreiten.

△

Die unabhängig von Gebäuden errichtete Werbeanlage (Wertemont) darf eine maximale Höhe von 91 mÜNN nicht überschreiten.

Hinweise

Wünschenswert ist die Nutzung regenerativer Energien, so z.B. die aktive und passive Nutzung der Solarenergie oder die Brauchwassernutzung.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Esch, An der 484, 51491 Overath, Tel. 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Pflanzliste 1

Es ist eine flächige Wuchsfassung aus Bäumen, 30 Stück, und Sträuchern, 1 Stück pro 5 qm, der in der unten stehenden Pflanzliste genannter Arten im Kreuzverband zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität für Bäume ist: Hochstamm, 3 mal verpflanzt, ohne Balm, Stammumfang 14-16 cm, für Sträucher: verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100cm.

- | | |
|------------------------------------|---------------------------------------|
| Bäume | Sträucher |
| Bergahorn (Acer pseudoplatanus) | Eingetragener Weiden (Salix purpurea) |
| Buche (Fagus sylvatica) | Hainbuche (Carpinus betulus) |
| Hainbuche (Fagus sylvatica) | Hornahorn (Cornus ovata) |
| Hornahorn (Cornus ovata) | Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) |
| Heckenkirsche (Lonicera xylosteum) | Hunderrose (Rosa centifolia) |
| Hunderrose (Rosa centifolia) | Kamelerieche (Cornus mas) |
| Kamelerieche (Cornus mas) | Liguster (Ligustrum vulgare) |
| Liguster (Ligustrum vulgare) | Roter Hainbühl (Cornus sanguinea) |
| Roter Hainbühl (Cornus sanguinea) | Schneeball (Viburnum opulus) |
| Schneeball (Viburnum opulus) | Schneeball (Viburnum opulus) |
| Schneeball (Viburnum opulus) | Schneeball (Viburnum opulus) |

Pflanzliste 2

Es ist eine flächige Pflanzung von je 5 Stück pro qm, der in der unten stehenden Pflanzliste genannter Arten im Kreuzverband zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität ist: verpflanzte Sträucher.

- | | |
|-----------------------------|----------------------------|
| Berberitze (Berberis spec.) | Immergrün (Viburnum minor) |
| Berberitze (Berberis spec.) | Immergrün (Viburnum minor) |
| Berberitze (Berberis spec.) | Immergrün (Viburnum minor) |
| Berberitze (Berberis spec.) | Immergrün (Viburnum minor) |
| Berberitze (Berberis spec.) | Immergrün (Viburnum minor) |
| Berberitze (Berberis spec.) | Immergrün (Viburnum minor) |
| Berberitze (Berberis spec.) | Immergrün (Viburnum minor) |
| Berberitze (Berberis spec.) | Immergrün (Viburnum minor) |
| Berberitze (Berberis spec.) | Immergrün (Viburnum minor) |
| Berberitze (Berberis spec.) | Immergrün (Viburnum minor) |

Rechtsgrundlagen:

- Gemäß § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der UVP-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950, 2013 ff.).

- Bauordnungsverordnung - BauVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit gültigen Fassung

- Planzonenverordnung 1990 - PlanzV90 - vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 56)

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - BauONRW - vom 1.3.2000 (GV NW S. 256)

Stadt hennel

Sind zwei oder mehrere unterschiedliche linere Signaturen unmittelbar parallel und ohne Angabe eines Abstandes untereinander gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung/nachrichtliche Übernahme in einer Linie zusammen.

Vorbereitung: Grundstücksgesellschaft Max Bahr Holzhandlung GmbH & Co. KG Wittinghauser Weg 3 22113 Osterbek

Entwurf und Anfertigung

Entwurf: BFB, Meinerzhagen, Tel.02354/904126

Fertigung:

AUSFERTIGUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.35 Hennel (Sieg) - A 560 Frankfurter Str. - Fritz-Jacobi-Str. (Baumarkt und Gartencenter)

Maßstab 1 : 500

Gemarkung: Geistingen

Flur(en): 8, 23