

BEBAUUNGSPLAN NR. 92 "WESTLICH DER GEORGSTRASSE"

T E X T T E I L

1. FESTSETZUNGEN GEM. BAUGESETZBUCH (BauGB)

Sondergebiet Handel

- 1.1 Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen Handelsbetrieben.
- 1.11 Im Sondergebiet Handel gem. § 11 Abs. 3, Ziff. 2 BauNVO sind die in der beigefügten Liste 1, die Bestandteil des Textteils ist, aufgeführten Warengruppen unzulässig. Als Ausnahme sind die unter Ziff. 1.12 (Liste) aufgeführten Warengruppen zulässig.
- 1.12 Möbelmärkte dürfen, z.T. in Abweichung zu den Festsetzungen nach Ziff. 1.11, die Warengruppen aus Liste 2 anbieten. Ihre Verkaufsfläche darf höchstens 10.000 qm betragen.
- 1.13 Weitere zulässige Nutzungen sind
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Schank- und Speisewirtschaften.
- 1.14 Als Ausnahme gem. § 31 Abs. 1 BauGB ist eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der beigefügten Listen ausnahmsweise unbedenklich, wenn der Antragsteller nachweist, daß von dem ergänzten Sortiment keine schädlichen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen.

Bepflanzung

- 1.2 Auf den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25 BauGB in den Mischgebieten an der Rheinstraße sind je 50 qm festgesetzter Fläche ein hochstämmiger Baum aus Baumschulware aus der nachfolgenden Liste zu pflanzen und zu erhalten.

Die Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft ist mit standorttypischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Dabei sind je 1 qm 1 Strauch forst-

üblicher Handelsware und je 100 qm ein hochstämmiger Baum aus Baumschulware aus der folgenden Liste zu verwenden:

Die Stellplatzflächen im Sondergebiet sind je 4 Stellplätze mit 1 hochstämmigen Baum aus Baumschulware aus der beigefügten Liste zu bepflanzen.

Bäume:

Stiel-Eiche, Berg-Ahorn, Esche, Winter-Linde, Hainbuche

Sträucher:

Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*), Faulbaum (*Rhamnus frangula*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingriffliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Sal-Weide (*Salix caprea*), Hunds-Rose (*Rosa canina*)

Bauliche Anlagen auf den nicht überbaubaren Flächen

- 1.3 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO nicht zulässig, wenn es sich hierbei um Gebäude im Sinne des § 2 (2) BauO handelt.

Die vorstehende Bestimmung gilt auch für Gebäude, die gemäß § 6 BauO in den Abstandsflächen zulässig sind oder dort zugelassen werden können.

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

2.1 Anbauverbotszone der B 56 (Kommerner Straße)

Für die Bundesstraßen bestehen aufgrund § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) Anbauverbotszonen und Anbaubeschränkungszone. Die sich hieraus ergebenden Einschränkungen sind insbesondere:

In einer Entfernung von 20 m entlang dem äußersten Rand der befestigten Fahrbahn dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Sicht- und Lärmschutzwälle bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

(Bauverbotszone gem. § 9 FStrG)

In einer Entfernung von 40 m entlang dem äußersten Rand der befestigten Fahrbahn dürfen insbesondere

- nur solche bauliche Anlagen errichtet werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autoverkehrs nicht beeinträchtigen
- Werbeanlagen und sonstige Anlagen mit Wirkung zur B96 die Sicherheit und Leichtigkeit des Autoverkehrs nicht beeinträchtigen, sowie nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung aufgestellt werden.

Beleuchtungsanlagen sind innerhalb und außerhalb von Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Autoverkehrs nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen.

Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenbauverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der B 56 beeinträchtigen können. Es ist über die o.a. Schutzzonen hinaus sicherzustellen, daß Werbeanlagen, Firmennamen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der B 56 beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

2.2 Schutzbereiche für Elektroleitungen

Die im Plan nachrichtlich eingetragenen Strommaste und Schutzzonen für die Hochspannungsfreileitungen sind bei einer Bebauung wie folgt zu berücksichtigen:

- Der Maststandort im rückwärtigen Bereich des Flurstückes 485 ist in einem Umkreis von 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- Der Maststandort an der Rheinstraße ist in einem Umkreis von 15 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- In den Schutzzonen sind die im Plan eingetragenen maximalen Gebäudehöhen zu bebauen.

Untergrund

- 2.3 Im Bebauungsplangebiet steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an und der Boden kann humoses Material enthalten. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverunreinigung

- 2.4 An der im Plan gem. § 9 Abs. 5 Ziff. 3 BauGB gekennzeichneten Stelle besteht punktuell eine Verunreinigung durch Heizöl.

Altlasten im Überschwemmungsgebiet

- 2.5 Empfehlung: Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist in der näheren Umgebung von Spielbereichen für Kinder der belastete Boden in einer Tiefe von ca. 30-50 cm auszutauschen oder mit unbelastetem Boden abzudecken. Informationen zu den Altlasten liegen bei der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises vor.

3. Sortimentenlisten

3.1 Liste 1

- 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)
- 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

* WB = Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

3.2 Liste 2

Möbelmärkte

Kernsortiment: ohne besondere Einschränkung.

WB	492	Wohnschränke und verwandte Erzeugnisse
WB	493	Küchenschränke
WB	494	Polster- und Wohnsitzmöbel, Küchenstühle
WB	497	Schlafmöbel
WB	498	Ergänzungsmöbel
WB	5150	Korbmöbel

Nebensortiment:

Nebensortiment:

Einschränkung: die maximale Verkaufsfläche beträgt 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m²

WB	197	Bettwaren
WB	198	Matratzen und verwandte Bettartikel
WB	210	Abgepaßte Teppiche
WB	67	Heiz- und Kochgeräte, Kühl-, Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt

* WB Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik
Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden

3.2 Liste 2

Möbelmärkte

Kernsortiment: ohne besondere Einschränkung.

WB	492	Wohnschränke und verwandte Erzeugnisse
WB	493	Küchenschränke
WB	494	Polster- und Wohnsitzmöbel, Küchenstühle
WB	497	Schlafmöbel
WB	498	Ergänzungsmöbel
WB	5150	Korbmöbel

Nebensortiment:

Einschränkung: die maximale Verkaufsfläche beträgt 10 % der Gesamtverkaufsfläche, jedoch nicht mehr als 800 m²

WB	197	Bettwaren
WB	198	Matratzen und verwandte Bettartikel
WB	210	Abgepaßte Teppiche
WB	67	Heiz- und Kochgeräte, Kühl-, Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt

* WB Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik
Ausgabe 1978, herausgegeben vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden