

KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE (H)

(§ 9 Abs. 5 BauGB und § 9 Abs. 6 BauGB)

1 KAMPFMITTEL

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Bei der Durchführung aller bodenengrenzender Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfunden, bei Erdraub mit ausgereicherter Verdäufung oder bei verdächtigem Copierverhalten sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Coesfeld oder die Polizei zu verständigen.

2 LEITUNGSSCHUTZ

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen ist. Alle Arbeiten in der Nähe von Ver- und Entsorgungsleitungen sind mit besonderer Sorgfalt auszuführen. Bei Strom- und Gasleitungen besteht Lebensgefahr. Vor Beginn der Bauarbeiten ist die Linienführung zu beachten und Kontakt mit dem jeweiligen Versorger aufzunehmen. Die Versorgungsunternehmen übernehmen keinerlei Haftungen für irgendwelche Schäden oder Unfälle, die mit den durchzuführenden Maßnahmen in Verbindung stehen. Leitungen von Wasserversorgungsanlagen sind von allen störenden Einflüssen freizuhalten. Das DWVG Arbeitsblatt GW 125 – Anpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen ist zu beachten.

3 BODEN- UND BODENDEKMALSCHUTZ

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

- Bei Bodeneingriffen ist Folgendes zu berücksichtigen:
 - Erste Erdbehebungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentrup Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.
 - Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichten) sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und der LWL-Archäologie für Westfalen, Außenstelle Münster (Tel. 0251/591 8911) unverzüglich zu melden. Ihre Lage im Gelände darf nicht verändert werden (§§ 16 und 17 DSchG NRW).
 - Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten der betroffenen Grundstücke zu gestatten, um ggf. archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 26 (2) DSchG NRW). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

4 LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Für das Baugelände ist eine Löschwasserreserve von mindestens 1.600 l/m für eine Löschzeit von 2 Stunden sicherzustellen. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405, Bereinstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung und die einschlägige DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen.

Grundsätzlich erfolgt die Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung. Die Auslegung des Trinkwasserversorgungsnetzes orientiert sich ausschließlich an der Trinkwasserversorgung der Bevölkerung; die Löschwasserversorgung bleibt unberücksichtigt. Der Grundschutz ist für die Löschwasseranforderung gemäß DWVG-Arbeitsblatt W 405 durch die öffentliche Trinkwasserversorgung gewährleistet. Eineschneidend wird darauf hingewiesen, dass ein darüber hinausgehender Objektschutz nicht geleistet werden kann, d. h. im Rahmen des Objektschutzes ist die Bereitstellung von Löschwasser ergänzend durch andere Maßnahmen (z. B. Löschwasserreserive) sicherzustellen. Die Einzelheiten werden im bauaufsichtlichen Verfahren geregelt.

5 EIGENVERSORGUNG MIT TRINK-, BETRIEBS- UND LÖSCHWASSER

Eigentümerverschmelzung, Errichtung, Veränderung und Inbetriebnahme von Wasserversorgungsanlagen i. S. des § 3 Nr. 2 TrinkwV sind der unteren Gesundheitsbehörde mindestens vier Wochen vorher anzuzeigen (§ 13 (1) TrinkwV).

6 ENTWÄSSERUNG

6.1 Überflutungsschutz

Starkregenereignisse können durch das öffentliche Entwässerungssystem nicht immer vollständig aufgenommen werden, sodass es zur Überflutung von Straßen, Gelände und Gebäuden kommen kann. Hergegen muss sich der Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 durch sinnvolle Kombinationen von Maßnahmen, die von der individuellen Lage und Gestaltung der baulichen Anlage abhängig sind, schützen. Ein Überflutungsschutz der einzelnen Grundstücke ist durch den Grundstückseigentümer bzw. Nutzer gemäß DIN 1986 Teil 100 zu führen.

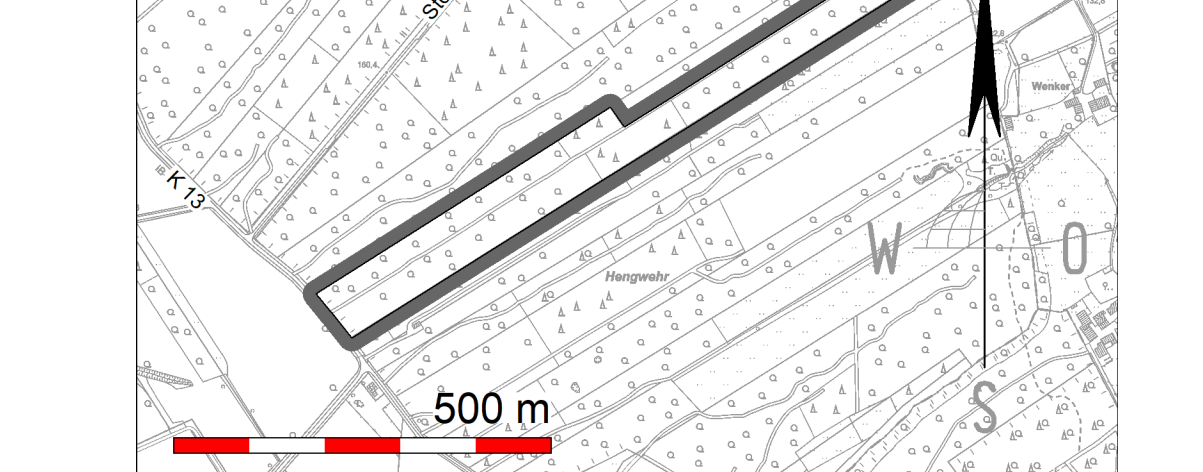
Empfehlung: Gebäudeöffnungen sollten mindestens 0,3 m über dem Niveau der Erschließungsstraße liegen.

6.2 Rücktauschschutz

Gemäß der Entwässerungsatzung der Stadt Coesfeld hat sich jeder Eigentümer wirkungsvoll und dauerhaft gegen schädliche Folgen von Rücktausch aus dem Kanalnetz durch den Einbau von Rücktauschsicherungen zu schützen.

7 EXTERNE AUSGLEICHSMÄSSIGKEIT

Die Planung verursacht durch Eingriffe in Natur und Landschaft ein extern ausgleichendes ökologisches Defizit in Höhe von 5.566 Ökopunktenwertheiten. Die Ablosung erfolgt über das Okokonto, von Twickel Wald IV - Umwandlung von Fichtenwald in heimischen Laubwald innerhalb der Förderkulisse „Beckstein-Fledermaus“ in der Gemeinde Nottulm im Kreis Coesfeld.



8 ARTENSCHUTZHINWEISE

- Die Fällung / Rodung / Beseitigung von Gehölzen ist zum Schutz von Brutvögeln in Anlehnung an die Vorschriften des allgemeinen Artenschutzes (§ 39 BNatSchG) nur in der Zeit vom 01.10. bis zum 28./29.02. durchzuführen.
- In der Zeit von 15.03. bis 30.06. dürfen zum Schutz der Hauptbrutzeit von Vögeln keine Bauarbeiten durchgeführt werden. Sofern die Bauarbeiten vor der Brutzeit aufgenommen werden und bis in die Brutzeit von Vögeln andauern, müssen sie kontinuierlich, ohne mehrtägige Pausen (max. 4 Tage), fortgeführt werden. Brutwillige Vögel können dann ausweichen.

9 INTEGRIERTES KLIMASCHUTZ- UND KLIMAAANPASSUNGSKONZEPT

Energieeffizienz und Klimaschutz

„Coesfeld macht Klimaschutz“ so lautet der Slogan des integrierten Klimaschutzkonzeptes, das der Rat der Stadt Coesfeld im November 2016 beschlossen hat. Deshalb sind bei der Umsetzung aller Baumaßnahmen die Klimaziele der Stadt Coesfeld anzustreben. Hinsichtlich der Strom- und Wärmeversorgung wird eine Versorgung mit regenerativen Energieträgern im Sinne der Zielerreichung des Klimaschutzkonzeptes für Coesfeld empfohlen.

Weitere Pflanzempfehlungen

Für die Anpflanzung von Bäumen, Hecken, Sträuchern sind möglichst standortgerechte, heimische Gehölze zu verwenden. Des Weiteren sollte darauf geachtet werden, dass möglichst Arten gepflanzt werden, die der zukünftigen Klimaentwicklung gerecht werden. Zu beachten ist hierbei auch, dass Arten gepflanzt werden, die Nahrungsquellen für Insekten, Vögel und Kleintiere bieten. Fassadenbegrünungen leisten einen zusätzlichen sinnvollen Beitrag zum Klimaschutz.

Außenanlagengestaltung

Die unversiegelten Außen-, Garten- und Grünflächen sind möglichst naturnah und strukturreich zu bepflanzen und zu gestalten. Die Flächenbegrenzung ist so gering wie möglich auszuführen, ggf. sind versickerungsfähige Pflasterungen und Vergleichbares einzusetzen.

Insektenfreundliche Beleuchtung

Für die Außenbeleuchtung der Grundstücke sind insektenidiche, eingebaute Lampen mit Abstrahlrichtung nach unten und einer Farbtemperatur von max. 3.000°K (warmweiß) zu verwenden. Öffentliche Verkehrsflächen sind hiervon aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen.

10BUNDNESFERNSTRASSEN

Der durch diesen Bebauungsplan geänderte Bebauungsplan Nr. 70 „Überhangweg F“ (Rechtskraft 17.12.1979) wurde unter Mitwirkung des Trägers der Straßenbaulast der Bundesstraße aufgestellt. Er erhält die Begrenzung von Straßenverkehrsflächen und überbaubaren Grundstücksflächen, weswegen die Regelung der Absätze 1 bis 5 aus § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) nicht gelten gem. § 9 Abs. 7 FStrG.

Im Bebauungsplan sind die Anbauverbotzone (20 m) gem. § 9 Abs. 1 FStrG und die Anbaubeschränkungszone (40 m) gem. § 9 Abs. 2 FStrG eingetragen.

Im 20m - 40m Bereich bedürfen die Anlagen der Zustimmung des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße. Bei evtl. Werbeanlagen am Gebäude ist der Straßenbaulastträger der B 474 in jedem Einzelfall zu beteiligen. Dies gilt auch für freistehende Werbeanlagen außerhalb der 20m-Zone.

An die Bundesstraße 474 angrenzende Bauvorhaben (z.B. Erschließungsanlagen, Parkplätze, Außenflächen) sind aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs so zu beleuchten und durch ausreichend hohe und dicke Einfriedigung, Befestigung zum Schutze der Verkehrsteilnehmer abzusichern, dass der überbordende Verkehr weder geblendet noch abgelenkt wird.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Ansprüche auf aktiven oder passiven Lärmschutz gegenüber dem Straßenbaulastträger der B 474 nicht geltend gemacht werden können, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans in Kenntnis der Straße durchgeführt wird.

11MÖGLICHKEIT DER EINSICHTNAHME IN DIE RECHTSVORSCHRIFTEN UND NORMEN

Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen, VDI-Richtlinien, GALK-Straßenbauliste und sonstige Regelwerke) sowie Gutachten können bei der Stadt Coesfeld während der Dienststunden eingesehen werden.

12DATENMATERIAL

Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Digitale Kartengrundlage, Format: ALKIS-NAS, UTM 32, Gemarkung: Coesfeld-Stadt, Flur 10, Flurstück u. a. 541, Quelle: Bezirksregierung Köln, Planzeichnung zur Maßnahme nur bedingt geeignet. Es besteht keine Gewähr für Maßnahmigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.

13UMWELTLEWANTE FACHTUNTERSUCHUNGEN

Im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Planes wurden die folgenden umweltrelevanten Fachuntersuchungen durchgeführt:

- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (Stufe I), Erweiterung des artsensitiven Lidi-Fachmarkts, Rekener Straße in Coesfeld vom 29.03.2022, Bearbeitung: Okon GmbH, Liboristraße 13, 48155 Münster
- Immissionsschutz-Gutachten Schallimmissionsprognose zum Neubau des Lidi-Marktes in Coesfeld, Berichtsnummer 03030019-2 vom 07.03.2023, Bearbeitung: Normec uppenkamp, Kapellenweg 8, 48683 Ahlhaas
- Geotechnischer Bericht BoG 153/19/992 vom 18.07.2019, Bearbeitung: Urbanski & Versmold Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH, Körntelweg 38, 48163 Münster
- Ergänzender Geotechnischer Bericht BoG 153-02-210687 (Ergänzung zu BoG 153/19/992) vom 02.07.2021, Bearbeitung: Urbanski & Versmold Ingenieurbüro für Geotechnik und Baustoffprüfung GmbH, Unkelstraße 3, 48165 Münster-Hiltrup
- Verkehrstechnische Untersuchung zur Erweiterung eines Lidi-Marktes in Coesfeld, Schlussbericht Nr. 3.2297 vom Februar 2022, Bearbeitung: Brillon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehrsplanung mbH, Universitätsstraße 142, 44799 Bochum
- Baumbearbeitung Lidi Filiale Rekener Straße 67, 48653 Coesfeld, Profilatium 01.07.2022, Bearbeitung: Ingenieurbüro Kleine-Besing, Körntelweg 38, 48163 Münster
- Aktualisierte Begutachtung zur kumulierten Auswirkungsbewertung in Rede stehender An siedlungs- und Erweiterungssuche in Coesfeld vom 14.11.2022, Stadt + Handel Beckmann und Führer Stadtplaner GmbH, Hölder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund
- Neubau Lidi-Markt Rekener Straße in Coesfeld Entwässerungsstudie vom 03.2022, Bearbeitung: Fischer Teampfan Ingenieurbüro GmbH, Neutorstraße 5, 48653 Coesfeld

Die vorgenannten Fachgutachten können an folgendem Ort während der Dienstzeiten eingesehen werden: Stadtverwaltung Coesfeld, Fachbereich Planung, Markt 8, 48653 Coesfeld

14ÜBERLEITUNGSHEINWEISE

Der vorliegende Plan stellt für den räumlichen Geltungsbereich den aktuellen Stand der Festsetzungen dar.

ZEICHERNERISCHE FESTSETZUNGEN (ZF)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1-11 BauNVO

MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)	– s. TF Nm. 1 u. 2
SO	Sonstiges Sondergebiet „großflächige Lebensmittelkontrollmärkte“	– s. TF Nr. 3

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO

GR	Grundfläche – als Höchstmaß	– s. TF Nm. 6 u. 7
z. B.	II Zahl der Vollgeschosse – als Höchstmaß	
max. GH	Gebäudehöhe – als Höchstgrenze in Meter (m)	– s. TF Nr. 8
max. AH	Anlagenhöhe – als Höchstgrenze in Meter (m)	– s. TF Nr. 8
(AH)va	zwingende Anlagenhöhe Wand – in Metern (m)	– s. TF Nr. 8
(AH)w	Zwischenwerte zwischen den zwingenden Anlagenhöhenpunkten sind zu interpolieren.	
(AH)Wa	zwingende Anlagenhöhe Wall – in Metern (m)	– s. TF Nr. 8
(AH)W	Zwischenwerte zwischen den zwingenden Anlagenhöhenpunkten sind zu interpolieren.	
uBH	unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhen (GH) – in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)	– s. TF Nr. 8

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o	offene Bauweise	
a	abweichende Bauweise	– s. TF Nr. 9
	Baugrenze	

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 4, 11 BauGB	
	Ein- und Ausfahrtbereich
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (nur für motorisierten Verkehr)

GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB

	Grünflächen (Private Grünflächen erhalten den Zusatz „p“ und öffentliche Grünflächen den Zusatz „p“)	
Zweckbestimmung		
	Grünflächen, die dem Schallschutz dienen	
	Grünflächen, die der Versickerung dienen	– s. TF Nr. 10

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

	Bäume	– s. TF Nr. 11
	Mittlerer Baum	– s. TF Nr. 11
Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern		
	Bäume	– s. TF Nr. 11

SONSTIGE PLANZEICHEN

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
Zweckbestimmung	
	Stellplätze inkl. Abstellbereiche / Unterstände für Einkaufswagen
	Abstellbereiche / Unterstände für Fahrräder
	Abstellbereiche / Unterstände für Einkaufswagen
	Nebenanlagen (z. B. Wert- / Restabfallbehälterunterstand)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME VON FESTSETZUNGEN NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN UND DARSTELLUNGEN gem. § 9 (6) BauGB

	Gebäude vorhanden
	Gebäude zum Abriss bestimmt
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
	Gemarkungsname
	Flurbezeichnung
	Flurstücknummer
	Kanaldeckelhöhe (KD) und Kanalsohlenhöhe (KS) in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
	Geländehöhe in Metern (m) bezogen auf Normalhöhennull (NHN)
	örtliche Aufnahme vom 01.06.2021, Ötzi Pölling & Homoe
	Lärmschutzwand auf Lärmschutzwall bzw. Stützwand Wall
	Baum, Lage aus örtlicher Aufnahme vom 01.06.2021, Ötzi Pölling & Homoe
	Baumkrone aus Digitale Orthophotos; Geobasis NRW, Datenlizenz Deutschland – Zero – Version 2.0
	Bestandsbaum entfällt
	gepl. Böschung (Versickerungsmulde)
	vorhandene unterirdische Niederspannungsleitung

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO

- Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:**
- Gartenbaubetriebe BauNVO (gem. § 6 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO)
 - Tankstellen BauNVO (gem. § 6 Abs. 3 Nr. 7 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (gem. § 6 Abs. 3 Nr. 8 BauNVO)

Die Ausnahmen (weitere Vergnügungsstätten) gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächige Lebensmittelkontrollmärkte“ dient der Unterbringung von Lebensmittelkontrollmärkten für Endverbraucher.

Allgemein zulässig sind:

- Lebensmittelkontrollmärkte mit maximaler Verkaufsfläche von 1.200 m² im Erdgeschoss mit folgendem Kernsortiment:
 - Nahrung- und Genussmittel inkl. Getränke
 - Drogerie/Kosmetik/Parfümerie
 - Zeitungen/Zeitschriften
 - Blumen
 - Freiverkäufliche pharmazeutische Artikel
 - Zoologischer Bedarf inkl. Tierhaltung

Randsortimente dürfen max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Die Randsortimente sind auf 84 m² beschränkt.

Ladesäulen für Elektrofahrzeuge

Gewerbliche Stellplätze für das angrenzende MI

Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet (§ 9 Abs. 2 I v. m. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB).

Garagen und überdachte Stellplätze (12 BauNVO)

- Garagen und Stellplätze sind im SO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 21a BauNVO)

Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) von 2.220 m² im SO darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundfläche (GR) von **6.256 m²** überschritten werden.

§ 19 (4) Satz 2 und 4 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche (GR) von 400 m² im MI darf durch die Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
- baulichen Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundfläche (GR) von **640 m²** überschritten werden.

§ 19 (4) Satz 2 und 4 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

Höhe der baulichen Anlagen (§ 18 (1) BauNVO)

Oberer Bezugspunkt für die Berechnung

- der Gebäudehöhe (GH) ist die obere Dachkante oder Wandabschluss ohne Vegetation,
- der Anlagenhöhe Wand (AHwa) und der Anlagenhöhe Wall (AHw) ist der obere Anlagenabschluss ohne Vegetation.

Unterer Bezugspunkt für die Berechnung der Gebäudehöhe (GH), der Anlagenhöhe Wand (AHwa) und der Anlagenhöhe Wall (AHw) ist die Höhenlage des in der Prächzeichnung für das jeweilige Baugelände eingetragenen unteren Bezugspunktes (uBH) bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m).

Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Bei abweichender Bauweise darf die nach § 22 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zulässige Gebäudeablage von 30 m überschritten werden. Die Abstandsvorschriften des § 6 Bauordnung NRW bleiben unberührt.

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Versickerungsmulde“ sind Entwässerungs-, Beleuchtungs-, Rückhalte-, Niederschlagswasserbehandlungs-, Versickerungsanlagen, Werbeanlagen und Beschilderungen zulässig.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TF)

(§ 9 BauGB und § 9a BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und §§ 1 bis 14 BauNVO)

Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- Im Mischgebiet (MI) sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig:
- Gartenbaubetriebe BauNVO (gem. § 6 Abs. 3 Nr. 6 BauNVO)
 - Tankstellen BauNVO (gem. § 6 Abs. 3 Nr. 7 BauNVO)
 - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (gem. § 6 Abs. 3 Nr. 8 BauNVO)
- Die Ausnahmen (weitere Vergnügungsstätten) gem. § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „großflächige Lebensmittelkontrollmärkte“ dient der Unterbringung von Lebensmittelkontrollmärkten für Endverbraucher.

Allgemein zulässig sind:

- Lebensmittelkontrollmärkte mit maximaler Verkaufsfläche von 1.200 m² im Erdgeschoss mit folgendem Kernsortiment:
 - Nahrung- und Genussmittel inkl. Getränke
 - Drogerie/Kosmetik/Parfümerie
 - Zeitungen/Zeitschriften
 - Blumen
 - Freiverkäufliche pharmazeutische Artikel
 - Zoologischer Bedarf inkl. Tierhaltung

Randsortimente dürfen max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Die Randsortimente sind auf 84 m² beschränkt.

Ladesäulen für Elektrofahrzeuge

Gewerbliche Stellplätze für das angrenzende MI

Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag gem. § 12 Abs. 1 BauGB verpflichtet (§ 9 Abs. 2 I v. m. § 12 Abs. 3a S. 1 BauGB).

Garagen und überdachte Stellplätze (12 BauNVO)

- Garagen und Stellplätze sind im SO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen zulässig.

Maß der baulichen Nutzung