

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Kerngebiet - MK

Gemäß § 1 (5) Bau NVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 7 (2) BauNVO

Nr. 2 Einzelhandelsbetriebe
lediglich bis zu einer Verkaufsfläche von 450 m² zulässig sind und

Nr. 2 Vergnügungsstätten
nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 7 (3) BauNVO

Nr. 1 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind, jedoch

Nr. 2 Wohnungen
zulässig sind.

1.2 Mischgebiet - MI

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß die allgemein zulässigen Nutzungen nach § 6 (2) BauNVO

Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe
lediglich bis zu einer Verkaufsfläche von 250 m² - ausgenommen MI* - zulässig sind und

Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten
nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 (3) BauNVO **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes ist.

1.3 Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltung
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.4 Sondergebiet - SO

Das Sondergebiet wird zur Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes festgesetzt.

2. Nebenanlagen

Gemäß § 23 (5) BauNVO wird festgesetzt, daß in den Baugebieten Nebenanlagen i.S. des § 14 (1) BauNVO, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 cbm (s. § 62 BauONW) sowie Terrassen, Freisitze und deren Überdachungen zulässig sind.

3. Bodenverunreinigungen

Auf dem im Plan gekennzeichneten Grundstück Gemarkung Marienheide, Flur 5, Flurstück 7/1, befinden sich punktuell Kohlenwasserstoffverunreinigungen. Da die Belastungen relativ oberflächennah vorliegen und das Areal teilversiegelt ist, ergibt sich bei der bisherigen Nutzung kein unmittelbarer Handlungsbedarf.

Bei zukünftigen Tiefbauarbeiten ist jedoch damit zu rechnen, daß abfallrechtlich relevante Aushubmassen anfallen werden, die schadlos zu entsorgen sind. Im Rahmen der Baumaßnahmen sind deswegen weitere konkretisierende analytische Untersuchungen zu erbringen.

4. Oberflächenentwässerung

Die unverschmutzten Oberflächenwässer sind auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung zu bringen. Eine Ausnahme hiervon ist nur dann zulässig, wenn im Altbaubestand die bebaute Fläche im wesentlichen der Grundstücksfläche entspricht oder durch hydrogeologisches Gutachten festgestellt wird, daß die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes unzureichend ist.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 81 BauONW

1. Außenwände ohne Giebelflächen

- 1.1 Im Erdgeschoß sind Sichtbeton, Sichtmauerwerk in Kalksandsteinen geschlemmt, weißer oder weißgrauer Putz, graufarbene Natursteinmaterialien oder eine Kombination dieser Werkstoffe zulässig.

Für die Gebiete MI, WA und SO sind zusätzlich noch dunkelrote, rostbraune oder anthrazitfarbene Verblender mit matter Oberfläche, Naturschiefer oder naturschieferfarbene Zementschiefer in altdeutscher- oder Rechteckdeckung (englische Deckung) zugelassen.

- 1.2 In den Obergeschossen sind Naturschiefer oder naturschieferfarbener Zementschiefer in altdeutscher- oder Rechteckdeckung (englische Deckung) evt. in Verbindung mit Sichtbeton, weißem oder weißgrauem Putz zugelassen.

Fenster- und Glaskonstruktionen sind mit weißem Rahmen zugelassen. Balkonbrüstungen in Sichtbeton, Naturschiefer, transparente oder farblose Glas- oder Kunststoffplatten mit glatter Oberfläche.

Für die Baugebiete MI, WA und SO werden zusätzlich weißer oder weißgrauer Putz, dunkelrote, rostbraune oder anthrazitfarbene Verblender mit matter Oberfläche zugelassen.

- 1.3 Werkstoffimitationen aller Art wie z. B. Kunststoffe mit Holzimitation sind unzulässig.

2. Giebelflächen

- 2.1 Materialien zugelassen wie unter 1.2.

- 2.2 Abweichend davon können tragende Fachwerkkonstruktionen aus dunklem oder weiß gestrichenem Holz vorgesehen werden.

3. Dachflächen

- 3.1 Die geeigneten Dachflächen sind in Naturschiefer, naturschieferfarbenem Zementschiefer oder anthrazitfarbenen Pfannen einzudecken.

- 3.2 Für die Kamine sind Naturschiefer sowie naturschieferfarbener Zementschiefer zugelassen.
- 3.3 Flachdächer sind mit Ausnahme des SO-Gebietes mit Kies deckend abzustreuen, oder in begrünter Form auszuführen.
- 3.4 Dachüberstände der geneigten Dächer sind im MK-Gebiet unzulässig. In den anderen Bereichen sind Dachüberstände bis zu 50 cm zulässig.
- 3.5 Gesimse sind in Sichtbeton, hellgestrichenem Holz, Zink oder geschiefert zugelassen.
- 3.6 Werkstoffimitationen aller Art wie z. B. Kunststoffe mit Holzimitation sind unzulässig.

4. Gestaltung der Außenanlagen

- 4.1 Die begeh- und befahrbaren Außenflächen (zwischen Straßenbegrenzungslinien und Gebäuden) sind in kleinformatigem Natur- oder Betonpflaster auszuführen (Verbundpflaster wird ausgeschlossen). Die Markierungen der Stellplätze auf Parkplätzen sind durch hellere oder dunklere Pflastersteine vorzunehmen.

Im Bereich des Einzelhandelschwerpunktes des ehemaligen Bahnhofes - SO- und MI-Bereiche - wird Verbundpflaster zugelassen.

Private Erschließungsflächen im MK, MI- und WA-Gebiet (Garagen, Zufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten) sind in wasserdurchlässiger Form anzulegen (z.B. Pflaster mit breiten Fugen, wassergebundene Oberflächen). Bodenversiegelungen außerhalb der zulässigen baulichen Anlagen und Erschließungsflächen sind nicht zulässig.

- 4.2 Sind durch Höhenlagen Terrassierungen oder Brüstungen bedingt, so sind die Wandflächen in Sichtbeton oder graufarbenen Natursteinmaterialien auszuführen und mit hängendem Grün zu gliedern.
- 4.3 Zur Auflockerung der befestigten Flächen sind gärtnerisch gestaltete Grünflächen und Baumgruppen aus einheimischen Gewächsen vorzusehen. Dabei sind in den MK-, MI- und WA-Gebieten mindestens 10% der freien Grundstücksfläche gärtnerisch zu gestalten. Je angefangene 8 PKW-Stellplätze muß mindestens ein großformatiger Laubbaum - Stammumfang in ein Meter Höhe gemessen, 18 cm - gepflanzt und unterhalten werden.

Im Bereich des Einzelhandelsschwerpunktes des ehemaligen Bahnhofes - SO- und MI-Bereich - wird auf die Festlegung des Anteils der gärtnerisch zu gestaltenden Grundstücksfläche verzichtet. Hier muß je angefangene 12 Stellplätze mind. ein großkroniger Laubbaum - Stammumfang in ein Meter Höhe, 18 cm - gepflanzt und unterhalten werden. Zwischen Bahntrasse und Stellplatzbereich ist eine Hecke aus heimischen Hölzern zu pflanzen und zu unterhalten.

5. Müllbehälter

Müllbehälter sind innerhalb der Gebäude oder Garagen an geeigneten Stellen gruppenweise unterzubringen. Außerhalb von Gebäuden sind sie so unterzubringen, daß sie vom öffentlichen Verkehrsraum aus nicht sichtbar sind.

6. Werbeflächen

Es ist nicht gestattet, freie Fassadenflächen für Fremdwerbung zu nutzen.

SO-großhändler einzuhandeln
Dort ist kein Fachmarkt sondern
ein Lebensmittelmarkt mit Waren-
sortimenten der beigefügten Liste
(siehe Anlage zu den textlichen
Festsetzungen) zulässig.

Warensortimentsliste

WRG	Bezeichnung	WRG	Bezeichnung
1	Obst und Gemüse, Feigen, Datteln, Nüsse, Einkelerungskartoffeln	21	Süßwaren, Bonbon, Fruchtgummi
2	Samen, Blumenzwiebeln	22	Dauergebäck, Kekse, Salzgebäck, Knabberartikel
3	Butter	23	Röst-Kaffee
4	Margarine	24	Extraktkaffee
5	Speiseöl, sämtliche Fette	25	Tee
6	Frisch- u. Sterilmilch, H-Milch, H-Kakao, H-Sahne, Milchschnitte	26	Kakao, Instantgetränke Kaba, Caro, Kaffeeersatz, C-Frisch
7	Quark, Joghurt, Desserts, Sahne	27	Mehl
8	Frische Eier	28	Hülsen- u. Trockenfrüchte, Grieß, Reis, Nudeln, Kellogs, Müsli Kart.-produkte, Paniermehl, Nahrungsmittel
9	Kondensmilch, Kaffeesahne	29	Puddingpulver, Süßspeisen, Backzutaten, Backpulver, Hefe, Backmischungen, Einkochhilfe
10	Käse lose (Bedienungsware)	30	Gewürze, Essig, Senf, Speisesalz, Instandsuppen, Soßen, Brühen
11	Käse gepackt (SB-Ware)	31	Feinkost, Mayonaise, Remoulade, Ketchup, Nudel-Up, Feinkostsalate
12	Brot, Kuchen, Teilchen, Brötchen (Bedienungsware)	32	Konfitüre, Honig, Brotaufstrich, Dessert-Soße, Eszet-Schnitten
13	Brot gepackt, Toast, Knäckebröt, Zwieback, Tortenböden, SB-Kuchen	33	Tiernahrung - erm. MwSt
14	Zucker, Puder-, Kandis-, Würfel-, Einmach- u. Gelierzucker, Z-Hüte	34	Zeitschriften, Bücher, Romane - erm. MwSt
15	Gemüse-, Obst-, Sauerkonserven	35	Drogerie-Artikel - erm. MwSt
16	Wurst-, Fleisch- u. Fisch-Konserven, Fertiggerichte aller Art		
17	Importierte Feinkost, Schnecken, Muscheln		
18	SB-Wurst - Selbstbedienung		
19	Tafelschokolade		
20	Pralinen, Riegelsortiment		

...

WRG	Bezeichnung	WRG	Bezeichnung
36	Kindernahrung - erm. MwSt	54	Waschmittel Paketware, Sprühstärke, Gardinen -Neu, flüssige Wasch- mittel Kleinflasche
37	Diät- u. Reformkost	55	Putz-, Reinigungs-, Pflege, Spülmittel, Schuhpflege, Raumspray Sagrotan
40	Blumen	56	Haushalt- u. Toilet- tenpapier, Küchen- u. Taschentücher, Folien Filtertüten, Serviet- ten, Gefrierbeutel, Schrankschrankpapier
41	SB-Fleisch (Belastung über Bedienungsab- teilung)	57	Seife, Haut- u. Kör- perpflege, Kinder- pflege, Rasierbedarf
42	Frisch-Fleisch, Frisch-Wurst-Bedienungs- theke	58	Mund- u. Zahnpflege, Zahnbürsten
43	Frischgeflügel (Belas- tung über Bedienungs- abteilung)	59	Haarpflege, Shampoo, Haarspray
44	Frisch-Fisch-Bedienungs- abteilung	60	Foto- u. Labordienst, Flime u. Zubehör, Schmuck, Uhren, Sonnbrillen
45	Weine, Perl- und Obstweine	61	Taschentücher, Folien Filtertüten, Serviet- ten, Gefrierbeutel, Schrankschrankpapier
46	Spirituosen		
47	Bier		
48	Wasser, Limonade, Tonic		
49	Fruchtsäfte, Sirup, Babysäfte		
50	Eiscreme, Speiseeis Obstweine		
51	TK-Fisch, Fleisch, Obst- u. Gemüse, Pizza, Pommes-Frites, Fertig- gerichte, Torten		
52	TK-Geflügel u. Wild		
53	Waschmittel u. Weich- spüler GP, Konzentrat, fl. Waschmittel ab 2 L		

...

WRG	Bezeichnung	WRG	Bezeichnung
62	Kurzwaren, Haarschmuck, Manikürartikel, Wenco	74	Schrubber, Besen, Stiele, Putztücher, Aufnehmer, Schwämme, Vileda
63	Dekorative Kosmetik, Nagellack, -Entferner, Lidschatten, Lippenstift	75	Kerzen, Stundenbrenner
64	Drogerieartikel, Fußpflege, freiverk. Arzneimittel, Gesundheits-tee, Pflaster, Stärkungsmittel, Einlegesohlen	76	Zoobedarf, Hundehalsbänder, Tierkäfige, Tierbedarf
65	Windeln	77	Tragetaschen VK
66	Frauenhygiene, Hygienepflege, Watte, Verhütungsmittel	78	Textil- oder Strumpfwaren/Wolle
67	Geschenkartikel, Spielwaren, Scherzartikel, Feuerwerkskörper	79	Strumpfwaren, Wolle
68	Schallplatten, Video-, MC-Cassetten, Elektrogeräte u. Zub., Batterien, Glühbirnen	80	Zigaretten
69	Fahrräder u. Zub., Auto- pflege u. Zub., Werkzeuge, Heimwerkerbedarf, Gartengeräte, Möbel, Treibstoffe, Auto-Öle, Baumarkt, Farben, Lacke, Pinsel, Tapeten, Kleister, Makulatur	81	Tabak, Zigarren, Filter
70	Glas, Porzellan, Haushaltswaren, Plastikartikel, Feuerzeug, Streichhölzer	82	Schuh- und Lederwaren
71	Torf, Blumenerde, Düngemittel, Streusalz, Holzkohle, Kohleanzünder, Brennschspiritus, Insektizide	83	Postenwaren, Aktionsartikel
72	Camping, Freizeit		
73	Schul- u. Schreibwaren, Schreibgeräte, Uhu, Tesa, Kleber, Glückwunschkarten, Geschenkpapier, Zeitschriften norm. MwSt		