



## Textliche Festsetzungen

### des Bebauungsplanes Nr. 113 „Sondergebiet Weßlings Kamp“

(rechtskr. 28.06.2007)

#### § 9 BauGB und BauNVO

##### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)

###### 1.1 Sonstiges Sondergebiet SO 1

1.1.1 In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet" (SO 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Möbel und Babyfachmarkt" wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 11.000 qm beschränkt.

Als Hauptsortiment sind mit der im folgenden genannten Verkaufsfläche zulässig:

- |   |           |
|---|-----------|
| – Möbel (inkl. Küchen und Küchengeräte) | 10.300 qm |
| – Babymöbel                             | 700 qm    |

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Möbel sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen, auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig.

Für das Hauptsortiment „Babymöbel" wird das Randsortiment auf max. 60 qm begrenzt.

Dabei sind folgende Sortimentsgruppen ausgeschlossen:

- |  |  |
|--|--|
| – Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien       | – Musikalien, Tonträger                                    |
| – Schuhe und Lederwaren                            | – Bastelartikel, Geschenkartikel                           |
| – Spielwaren, Sportartikel                         | – Kosmetik, Haushaltswaren                                 |
| – Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel               | – Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe                        |
| – Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Büroartikel | – Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren |

1.1.2 Waren aus den Sortimenten Textilien, Spielwaren (für Babys) und Babyartikel können als Ausnahme für den Babyfachmarkt im Rahmen des Randsortimentes zugelassen werden.

###### 1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 2

1.2.1 In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet" (SO 2) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Fachmarktzentrum" wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 2.500 qm beschränkt.

Als Hauptsortiment sind zulässig:

- Möbel (inkl. Küchen und Küchengeräte)
- Teppiche, Fliesen, Bodenbeläge
- Farbe, Lacke, Tapeten (inkl. Maler- und Tapezierzubehör)
- Sanitärausstattung
- Baustoffe
- Kraftfahrzeuge und Kraftfahrzeug-Zubehör

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen, auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig. Dabei sind folgende Sortimentsgruppen ausgeschlossen:

- |  |  |
|--|--|
| – Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien       | – Musikalien, Tonträger                                    |
| – Schuhe und Lederwaren                            | – Bastelartikel, Geschenkartikel                           |
| – Spielwaren, Sportartikel                         | – Kosmetik, Haushaltswaren                                 |
| – Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel               | – Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe                        |
| – Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Büroartikel | – Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren |

1.2.2 Darüber hinaus sind innerhalb des festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“ (SO 2) Kfz-Reparatur-Werkstätten zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 3

1.3.1 In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet" (SO 3) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Fahrradhandel" wird die zulässige Verkaufsfläche der Einzelhandelsnutzungen auf insgesamt max. 880 qm für Fahrräder und Zubehör, Mofas und Heimспорт-/Fitnessgeräte beschränkt.

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen, auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig. Als Randsortiment sind nur die folgende Sortimentsgruppen zulässig:

- Bekleidung
- Schuhe und Lederwaren
- Campingartikel

1.3.2 Darüber hinaus sind im Zusammenhang mit dem Fahrradhandel folgende Nutzungen zulässig:

- Fahrradwerkstatt
- Lagerräume

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr.1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die Baukörperhöhe wird im Sondergebiet mit maximal 10,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängenvon 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten sind.

## **FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NW i.V. mit § 9 (4) BauGB**

### **1. AUSSENWANDFLÄCHEN**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder der Änderung und Erweiterung bestehender Gebäude die Fassaden als Verblendmauerwerk (rot bis braun) oder als helle Putzflächen zu gestalten.

Darüber hinaus ist eine Fassadengestaltung in Stahl, Glas oder Aluminium zulässig.

### **2. WERBEANLAGEN**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5 qm zugelassen. Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5,00 m, bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße, nicht überschritten werden.

### **3. ENTWÄSSERUNG/ ABWASSERBESEITIGUNG**

Stellplätze können mit wasserdurchlässigen Materialien (mindestens 25 % Fugenanteil) belegt werden, falls die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung gewährleisten, der erforderliche Aufbau den Regeln der Technik entspricht und eine dauerhafte Versickerung ermöglicht wird.

# Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 113-1 Sondergebiet "Neuordnung Weßlings Kamp"

## FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4)-(6) BauNVO)

#### 1.1 Sonstigen Sondergebiet SO A

1.1.1 In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet" (SO A) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Möbel und Babyfachmarkt" sind folgende Einzelhandelsnutzungen mit ihren jeweiligen Hauptsortimenten zulässig:

1. Möbelmarkt mit max. 4.300 qm Verkaufsfläche

Hauptsortimente: Möbel (inkl. Küchen und Küchengeräte)

2. Babyfachmarkt mit max. 700 qm Verkaufsfläche

Hauptsortiment Babymöbel

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Möbel sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen, auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig.

Für das Hauptsortiment „Babymöbel" wird das Randsortiment auf max. 60 qm begrenzt.

Dabei sind folgende Sortimentsgruppen ausgeschlossen:

- |  |  |
|--|--|
| - Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien       | - Musikalien, Tonträger                                    |
| - Schuhe und Lederwaren                            | - Bastelartikel, Geschenkartikel                           |
| - Spielwaren, Sportartikel                         | - Kosmetik, Haushaltswaren                                 |
| - Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel               | - Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe                        |
| - Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Büroartikel | - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren |

Waren aus den Sortimenten Textilien, Spielwaren (für Babys) und Babyartikel können als Ausnahme für den Babyfachmarkt im Rahmen des Randsortimentes zugelassen werden.

#### 1.2 Sonstigen Sondergebiet SO B

In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet" (SO B) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Möbel" sind folgende Nutzungen zulässig:

1. Möbelmarkt mit max. 2500 qm Verkaufsfläche

Hauptsortimente: Möbel (inkl. Küchen und Küchengeräte)

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Möbel sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen, auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig.

Dabei sind folgende Sortimentsgruppen ausgeschlossen:

- |  |  |
|--|--|
| - Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien       | - Musikalien, Tonträger                                    |
| - Schuhe und Lederwaren                            | - Bastelartikel, Geschenkartikel                           |
| - Spielwaren, Sportartikel                         | - Kosmetik, Haushaltswaren                                 |
| - Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel               | - Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe                        |
| - Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Büroartikel | - Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren |

2. Brief- und Postverteilstelle

### 1.3 Sonstigen Sondergebiet SO C

1.3.1 In dem festgesetzten "Sonstigen Sondergebiet" (SO C) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Möbel" sind folgende Einzelhandelsnutzungen mit ihren jeweiligen Hauptsortimenten zulässig:..

– Möbelmarkt mit max. 3.500 qm Verkaufsfläche

Hauptsortimente: Möbel (inkl. Küchen und Küchengeräte)

Innerhalb der o.g. Verkaufsfläche für das Hauptsortiment Möbel sind Randsortimente, die dem Hauptsortiment zugeordnet und mit diesem im räumlichen Zusammenhang stehen, auf einer Fläche von max. 7 % der Gesamtverkaufsfläche, zulässig.

Dabei sind folgende Sortimentsgruppen ausgeschlossen:

- Oberbekleidung, Wäsche, sonstige Textilien
- Schuhe und Lederwaren
- Spielwaren, Sportartikel
- Uhren, Schmuck, Optik, Fotoartikel
- Bücher, Zeitschriften, Schreibwaren, Büroartikel
- Musikalien, Tonträger
- Bastelartikel, Geschenkartikel
- Kosmetik, Haushaltswaren
- Kunst, Antiquitäten, Kunstgewerbe
- Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (3) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die Baukörperhöhe wird im Gewerbegebiet mit maximal 10,00 m zugelassen. Bezugspunkt ist die mittlere Höhe der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße.

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO um bis zu 3 m zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

## 3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4) BauNVO)

3.1 Im Plangebiet ist abweichende Bauweise festgesetzt. Eine betriebsbedingte Überschreitung der Gebäudelängenvon 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

## FESTSETZUNGEN GEM. § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

### 1. AUSSENWANDFLÄCHEN

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei der Neuerrichtung von Gebäuden oder der Änderung und Erweiterung bestehender Gebäude die Fassaden als Verblendmauerwerk (rot bis braun), oder als helle Putzflächen zu gestalten.

Darüber hinaus ist eine Fassadengestaltung in Stahl, Glas oder Aluminium zulässig.

### 2. WERBEANLAGEN

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen nicht zulässig. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Werbeanlagen bis zu einer Größe von 5 qm zugelassen.

Bei freistehenden Werbeanlagen darf eine Höhe von 5,00 m bezogen auf die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße nicht überschritten werden.

### 3. ENTWÄSSERUNG/ ABWASSERBESEITIGUNG

Stellplätze können mit wasserdurchlässigen Materialien (mindestens 25 % Fugenanteil) belegt werden, falls die Bodenverhältnisse eine schadlose Versickerung gewährleisten, der erforderliche Aufbau den Regeln der Technik entspricht und eine dauerhafte Versickerung ermöglicht wird.