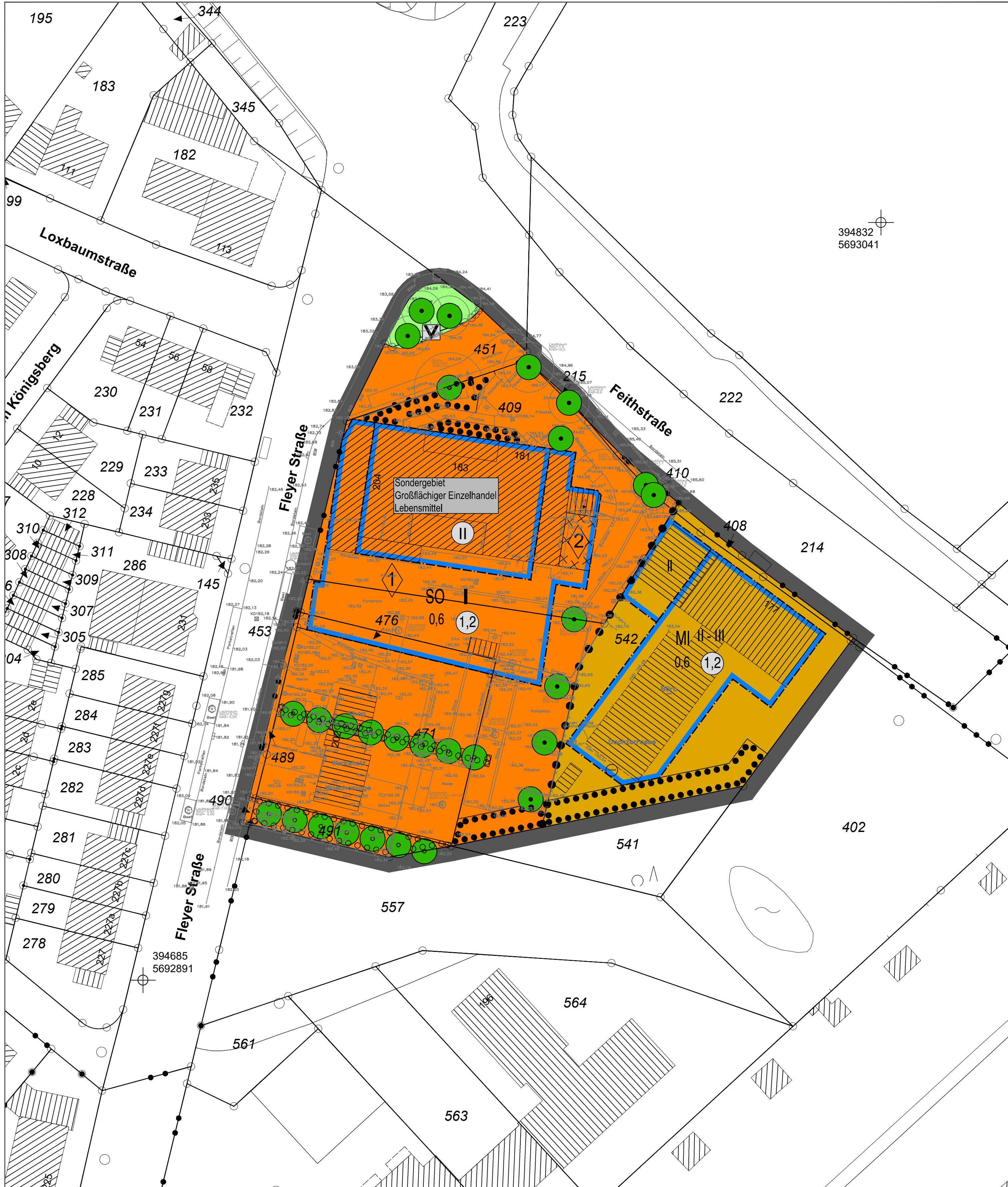


Bebauungsplan Nr. 1/20 (696)

Einzelhandel Fleyer Straße - Feithstraße

Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung



Zeichenerklärung

Festsetzungen (§ 9 Abs. 1, 2, 3 und 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung (BauNVO)

SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) siehe textliche Festsetzung

MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO) siehe textliche Festsetzung

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 10 BauNVO)

- 1,2** Geschosßflächenzahl (GFZ) als Höchstmaß
- 0,6** Grundflächenzahl (GRZ)
- II-III** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- V** Zahl der Vollgeschosse zwingend

Bauweise - Baulinien - Baugrenzen
Stellung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich unter Berücksichtigung der Vorschriften über Abstandsflächen (§ 6 BauNVO). Im Einzelfall darf jedoch der bebaubare Grundstücksanteil der Baugrundstücke (die zulässige Grundfläche) entsprechend dem festgesetzten Maß der baulichen Nutzung nicht überschritten werden.

Baugrenze

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Grünflächen (öffentlich)

Zweckbestimmung:

V Verkehrsgrünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen
und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur
Entwicklung von
Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung)

- Anpflanzen: Bäume**
- Erhaltung: Bäume**

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB) (siehe textliche Festsetzung)

Sonstige Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Diese Darstellung entfällt, wenn die Abgrenzung mit einer Begrenzungslinie der Verkehrsfläche zusammenfällt. Diese Abgrenzungen gelten auch für die Gestaltungsvorschriften.

1 siehe textliche Festsetzung

Kennzeichnungen

(§ 9 Abs. 5 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB) (siehe textlicher Hinweis)

Bestand und sonstige Darstellungen
(keine Festsetzungen)

Bemerkung:
Die verwendeten Zeichen und Signaluren entsprechen, soweit nicht besonders dargestellt, dem ALKIS-Signaluren-Katalog NRW

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenze mit Vermarkung

Vorhandene Böschung

Baum vorhanden

115,47 Geländehöhe

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittel“ dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs für Lebensmittel

(2) Zulässig sind
1. in der Ebene 0:

- Lebensmittelmarkt mit ausschließlich „nahversorgungsrelevanten“ Hauptsortimenten entsprechend der unten stehenden Hagerer Liste mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.350 qm. Der Umfang der „Randsortimente“ ist in der Summe auf maximal 10 % der Verkaufsfläche begrenzt.

Hagerer Liste für nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungs- und Genussmittel
Reformwaren
Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
Schnittblumen, kleinere Pflanzen
Zeitung und Zeitschriften
Tiernahrung

2. oberhalb der Ebene 0:

- Wohnnutzungen
- Büronutzungen
- Praxen für gesundheitliche Zwecke
- Räume für freie Berufe im Sinne von § 13 BauNVO

3. Ausnahmsweise zulässig sind oberhalb der Ebene 0:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Vorkehrungen zum Schutz gegen Lärm (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anlieferung von Waren ist ausschließlich in dem gekennzeichneten Bereich zulässig. Die Anlieferungszone ist im nördlichen Bereich auf einer Länge von 4 m (Nord-Südrichtung) zu überdachen und in nördlicher und westlicher Richtung zu verschließen.

Textliche Hinweise

Die Hinweise werden im weiteren Verfahren eingefügt

Entworfen Datum Techn. Beigeordneter Keune	Gezeichnet Datum 01.02.2021	gezeichnet Datum 01.02.2021	Geprüft Datum Fachbereichsleiterin Hammerschmidt	Fachdienstleiter Datum
---	-----------------------------------	-----------------------------------	---	---------------------------

Maßstab 1 : 500	Plan-Nummer Bebauungsplan Nr. 1/20 (696) Einzelhandel Fleyer Straße - Feithstraße Vorentwurf zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung Vorentwurf Fachbereich Stadtentwicklung, -planung und Bauordnung HAGEN Stadt der FernUniversität Der Oberbürgermeister
--------------------	--