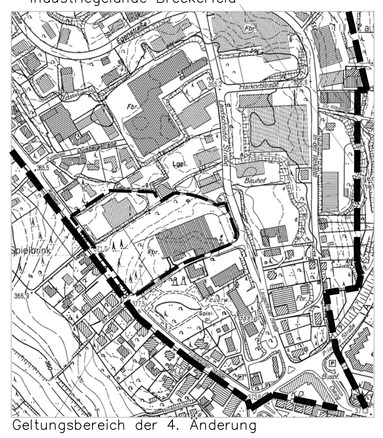
Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5
"Industriegelände Breckerfeld"



Geltungsbereich der 4. Änderung

## ZEICHEN DER KARTENUNTERLAGE

- vorhandenes Gebäude
- geplante Baukörper
- Flurstücksgrenze mit Grenzstein
- 416 Flurstücksnummer
- Topographische Umrißlinie, Fahrbahnbegrenzung
- 65,74 vorhandene Geländehöhe in Meter über NN

## FESTSETZUNGEN GEM. §9 (1) u. (7), sowie § 12 BauGB

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Baugrenze

**SO1** — VK= 1400 qm

Sonstiges Sondergebiet 1 (§ 11 (3) BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (SB–Markt – Vollsortimenter)

Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb dieses Teils des Sondergebietes darf 1400 qm nicht überschreiten.
Abgrenzung der Sortimente für den SB–Vollsortimenter gemäß Pkt. 2.2.5 des Gem. RdErl. vom 07.05.1996 –Ansiedlung von Einzelhandelsgroßbetrieben– (MBl. NW 1996 S. 922) und entsprechend dem Warenverzeichnis für die Einzelhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, (herausgegeben vom Statistischen Bundesamt, Wiesbaden):

Maximal 1400 qm Verkaufsfläche des SB–Markts (Vollsortimenter) bestehend aus:
1. 1000 qm max. Verkaufsfläche des Kernsortiments Nahversorgung:
   WB 01 – 03, 05 – 08, 11
   Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (Einzelt. Milchprodukte, Tiefkühl–, Fleischwaren, Gemüse, Tiernahrung)
   WB 15 – 18
   Wasch–, Putz–, Reinigungs– und Körperpflegemittel, Kosmetika
   WB 10, 11 Getränke
2. 100 qm max. Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments:
   WB 31–34, 368/9 zu max. 20 qm Schuhe (auch Sportschuhe), Leder
   WB 52–57 zu max. 20 qm Papier, Schreibwaren, Zeitschriften, Bücher, Bürokleinartikel
   WB 66 zu max. 20 qm Nichtelektrische Haushaltswaren
   WB 975–978 zu max. 40 qm Topf- und Schnittblumen, getrocknete Blumen, Gebinde
3. 300 qm max. Verkaufsfläche des ergänzenden Kernsortiments:
   WB 13 zu max. 100 qm Bookshop
   WB 00 zu max. 75 qm Fleisch– und Wursttheke
   WB 02 zu max. 50 qm Käsetheke
   WB 12 zu max. 25 qm Kaffeeshop
   WB 561 zu max. 50 qm Zeitungen / Zeitschriften

**SO2** — VK= 1000 qm

Überbaubare Grundstücksfläche des Sonstiges Sondergebietes 2 (§ 11 (3) BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (SB–Lebensmittelmarkt (Discounter))

Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb dieses Teils des Sondergebietes darf 1000 qm nicht überschreiten.
Zulässige Sortimente:
1. max. 840 qm Verkaufsfläche des Kernsortiments Nahversorgung
   WB 00 – 13, 960
   Lebensmittel, Süßwaren, Spirituosen (einschließlich Milchprodukte, Tiefkühl–, Fleischwaren, Gemüse, Getränke, Hunde– und Katzenfutter)
   WB 15 – 18
   Wasch–, Putz–, Reinigungs– und Körperpflegemittel, Kosmetika
2. max. 60 qm Verkaufsfläche WB 66
   nichtelektrische Haushaltswaren / Aktionsartikel

**SO3** — VK= 500 qm

Überbaubare Grundstücksfläche des Sonstiges Sondergebietes 3 (§ 11 (3) BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)
Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb dieses Teils des Sondergebietes darf 500 qm nicht überschreiten.
Zulässige Sortimente:
WB 23–27 Textilien im Niedrigpreissegment, vornehmlich Kinder–, Damen– und Herrenunterwäsche etc.

**SO4** — VK= 600 qm

Überbaubare Grundstücksfläche des Sonstiges Sondergebietes 4 (§ 11 (3) BauNVO)
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel (Fachmarkt)
Die Gesamtverkaufsfläche innerhalb dieses Teils des Sondergebietes darf 600 qm nicht überschreiten.
Zulässige Sortimente:
WB 10, 11 Getränke, WB 31–36 Schuhe, nicht–zentrenrelevante Sortimente

Der Flächenanteil der Rand– und Ergänzungssortimente darf je Betrieb maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen

**GE**

Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
In den nach § 8 (2) Nr. 2 BauNVO zulässigen Geschäftsgebäuden sind nahversorgungs– und zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig.

**GI**

Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO
In den nach § 9 (2) Nr. 1 BauNVO zulässigen Geschäftsgebäuden sind nahversorgungs– und zentrenrelevante Sortimente nicht zulässig.

Im Plangebiet dürfen Betriebe oder Betriebsteile nicht errichtet werden, die in der Produktion mit Giftstoffen, Säuren oder Laugen arbeiten.

- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- GRZ=0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß
- Fh =413,95 — maximale Firsthöhe in m ü NN, z.B. Lichtkuppeln und technische Aufbauten sind mit einer zusätzlichen Höhe von bis zu 3 m über der maximalen Firsthöhe zulässig.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; private Verkehrsfläche

Fläche für Stellplätze/Garagen
St Stellplätze
Der Untergrund der so gekennzeichneten Stellplätze darf nur wasserdurchlässig befestigt werden.

Sichtfeld,
in dem so gekennzeichneten Sichtfeld ist in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m die Sicht von ständigen Hindernissen, parkenden Fahrzeugen und Bewuchs freizuhalten.

Bereich ohne Ein– und Ausfahrt

Auf der gekennzeichneten Altlastenfläche ist für die Entsorgung des anfallenden Materials die gutachterliche Stellungnahme eines qualifizierten und mit dem Ennepe–Ruhr–Kreis abzustimmenden Gutachterbüros beschlossen. Der gekennzeichnete Altlastenstandort ist unter der Beachtung des Gutachtens zu sanieren.
Bei jeglichen Bauvorhaben in diesem Bereich ist der Ennepe–Ruhr–Kreis, Umweltamt zu beteiligen. Baugruben und Leitungsgräben sind gutachterlich abzunehmen, um feststellen zu können, aus welchem Material die Sohlen und Böschungen bestehen.
Die festgesetzte Nutzung ist nur unter Erfüllung aller getroffenen Auflagen zulässig.
Die Altlasten sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen (§ 4 (3) BBodSchG) und die jeweils ausgewiesene Nutzung gefahrlos möglich ist.
Die Sanierungsmaßnahmen sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Es ist eine flächige Pflanzung von je
3 Stück pro qm, der in der unten stehenden Pflanzliste genannten Arten im Kreuzverband zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität ist: verpflanzte Sträucher.

| | |
|---|---|
| Berberitze (Berberis spec.) | Immergrün (Vinca minor) |
| Strauchmispel (Cotoneaster spec.) | Geißblatt (Lonicera spec.) |
| Fingerstrauch (Potentilla spec.) | Efeu (Hederа helix) |
| Rosen (Rosa spec.) | Zierkirschen (Prutyscandra termalis) |
| Spierstrauch (Spiraea spec.) | Rhododendren (Rhododendron spec.) |

zu erhaltender Baum

anzupflanzender Baum — Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hochstamm, 3 mal verpflanzt, ohne Ballen, Stammumfang 14–16 cm,

## Hinweise:

Bei Bodenarbeiten können Bodendenkmäler (kultur– und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde) wie Tierknochen, Tierzähne, Tierskelette oder auch Verfärbungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Mühlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischer und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung ist unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in Schutz zu nehmen (§ 16 Abs.1 DSchG NRW). Mündlich für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 02761 / 93750 Fax: 02761 / 2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens 3 Werktage in Schutz zu nehmen (§ 16 Abs.1 DSchG NRW), sowie die Fundstelle (§ 16 Abs.2 DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen–Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschungen bis zu sechs Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs.4 DSchG NRW).

Definition des Begriffs der Verkaufsfläche (VK):
Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient und die vom Kunden betreten werden kann oder die er zu Verkaufszwecken einsehen kann, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf, wie etwa eine Fleischtheke mit Bedienung. Zur Verkaufsfläche zählen auch Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Verkauf dienlich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.
Definition der Nutzungsart "SB–Markt – Vollsortimenter":
Ein Vollsortimenter ist ein Einzelhandelsgeschäft, dass der umfassenden Grundversorgung der Bevölkerung mit Lebensmitteln dient, und hierfür ca. 8.000 bis 10.000 Artikel anbietet.

Definition der Nutzungsart "SB–Lebensmittelmarkt (Discounter)":
Ein Discounter ist ein Einzelhandelsgeschäft mit einem beschränkten Warenangebot, das sich auf ca. 1.000 Artikel beschränkt.

Definition der Nutzungsart "Fachmarkt":
Ein Fachmarkt ist ein Fachgeschäft mit breitem und tiefem Sortimentsangebot.

## Sortimentsliste Breckerfeld

**Zentrenrelevante Sortimente**

- Herrenbekleidung
- Damenbekleidung
- Kinder– und Babybekleidung
- Wäsche
- Heimtextilien, Bettwaren
- Meterware für Bekleidung oder Bekleidungsgarnitur
- Kurzwaren / Handarbeitswaren
- Schuhe
- Lederwaren
- Uhren
- Schmuck
- Modeschmuck
- Schul– und Büroartikel
- Spielwaren
- Musikalien
- Porzellan
- Schreibwaren / Bestecke
- Feinkeramik / Glaswaren
- Geschenkartikel
- Rundfunkgeräte
- Fernseh u. phonotechnische Geräte
- Video u. DVD–Geräte
- Digitalkameras
- Optische Geräte (Sehhilfen, Ferngläser, Fotoapparate)
- Fotoartikel
- Tonträger
- Speichermedien (Disketten, CD's DVD's)
- Telefone
- PC und Zubehör (Hard– und Software)
- Lampen und Leuchten
- Elektrokleingeräte
- Musikinstrumente u. Musikalien
- Waffen, Munition, Jagdartikel, Angerbedarf
- Kunsthandwerkliche Gegenstände, Antiquarien
- Sammlerbriefmarken und und Numismatikartikel
- Spielwaren, Bastelbedarf, Modellbau
- Sportartikel und Sportkleingeräte
- Babyartikel
- Fahrräder

**Nahversorgungsrelevante Sortimente**

- Lebensmittel
- Genussmittel (alkoholische Getränke, Tabakwaren)
- Getränke (auch in Getränkefachmärkten)
- Apothekenartikel
- Drogerieartikel
- Wasch–, Putz– und Reinigungsmittel
- Parfümerieartikel
- Zeitschriften
- Schreib– / Papierwaren
- Schnittblumen

**Nicht zentrenrelevante Sortimente**

- Möbel
- Elektrogroßgeräte
- Tapeten
- Bodenbeläge, Teppiche, Raumausstattung
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Sanitärwaren
- Zooartikel
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Autozubehör, Reifen
- Büromaschinen, Computer und –zubehör (mit dominanter Ausrichtung auf gewerbliche Kunden)
- Bürombel
- Gartenartikel, Pflanzen, Blumen, Sämereien
- Sportgroßgeräte
- Campingartikel

# STADT BRECKERFELD

# Bebauungsplan Nr. 5 "Industriegelände Breckerfeld" - 4. Änderung

**M 1:500**

## Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert am 23.07.2002 BGBl. S. 2850)
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
4. Landesbauordnung (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW, S. 256) in der derzeit gültigen Fassung
5. Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995 (GV NRW 1995 S. 926/SGV. NW. 77) in der derzeit gültigen Fassung
6. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 21.09.1998 (BGBl. I S. 2994) in der derzeit gültigen Fassung
7. Landschaftsgesetz (LG) vom 21.07.2000 (GV NRW S. 487 ff) in der derzeit gültigen Fassung

aufgestellt:

Breckerfeld, den

Der Bürgermeister

## Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Breckerfeld hat am _____ gemäß § 2 (1) BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Breckerfeld, den
Der Bürgermeister

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 BauGB)

Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde am _____ gemäß § 2 (2) und § 4 (1)u.(2) BauGB eingeleitet.

Breckerfeld, den
Der Bürgermeister

## Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB)

Diese Änderung des Bebauungsplans ist gemäß § 10 BauGB am _____ als Satzung beschlossen worden.
Die Begründung vom _____ ist Bestandteil des Satzungsbeschlusses.

Breckerfeld, den
Der Bürgermeister

## Planzeichenverordnung (§ 1 PlanzV)

Die Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Breckerfeld, den
Der Bürgermeister

## Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB wurde am _____ in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt.

Breckerfeld, den
Der Bürgermeister

## Öffentliche Auslegung des Planentwurfs (§ 3 (2) BauGB)

Die Offenlegung dieses Bebauungsplanentwurfes und der Begründung wurde vom Rat der Stadt Breckerfeld am _____ gemäß § 3 (2) BauGB Beschlossen.

Der Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung haben nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom _____ bis einschließlich _____ zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Breckerfeld, den
Der Bürgermeister

## In–Kraft–Treten (§ 10 (3) BauGB)

Mit der Bekanntmachung vom _____ tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Breckerfeld, den
Der Bürgermeister

## Geometrische Eindeutigkeit

Die Festlegung der städtebaulichen Planung ist geometrisch eindeutig.

_____, den
ÖbVI

## Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 (1) und (4) BauO NRW i.V. mit § 9 (4) BauGB

SD — zulässige Dachform: Satteldach

Werbeanlagen dürfen die Attiko bzw. die Traufe des zugehörigen Betriebsgebäudes nicht mehr als 3 m überschreiten.
Unabhängig von Gebäuden errichtete Werbeanlagen werden auf maximal 6,00 m Höhe beschränkt.

erarbeitet durch: BFB – Büro für Bauleitplanung
Dipl.–Ing. R. Schürmann
Derschlager Straße 3
58540 Meinerzhagen