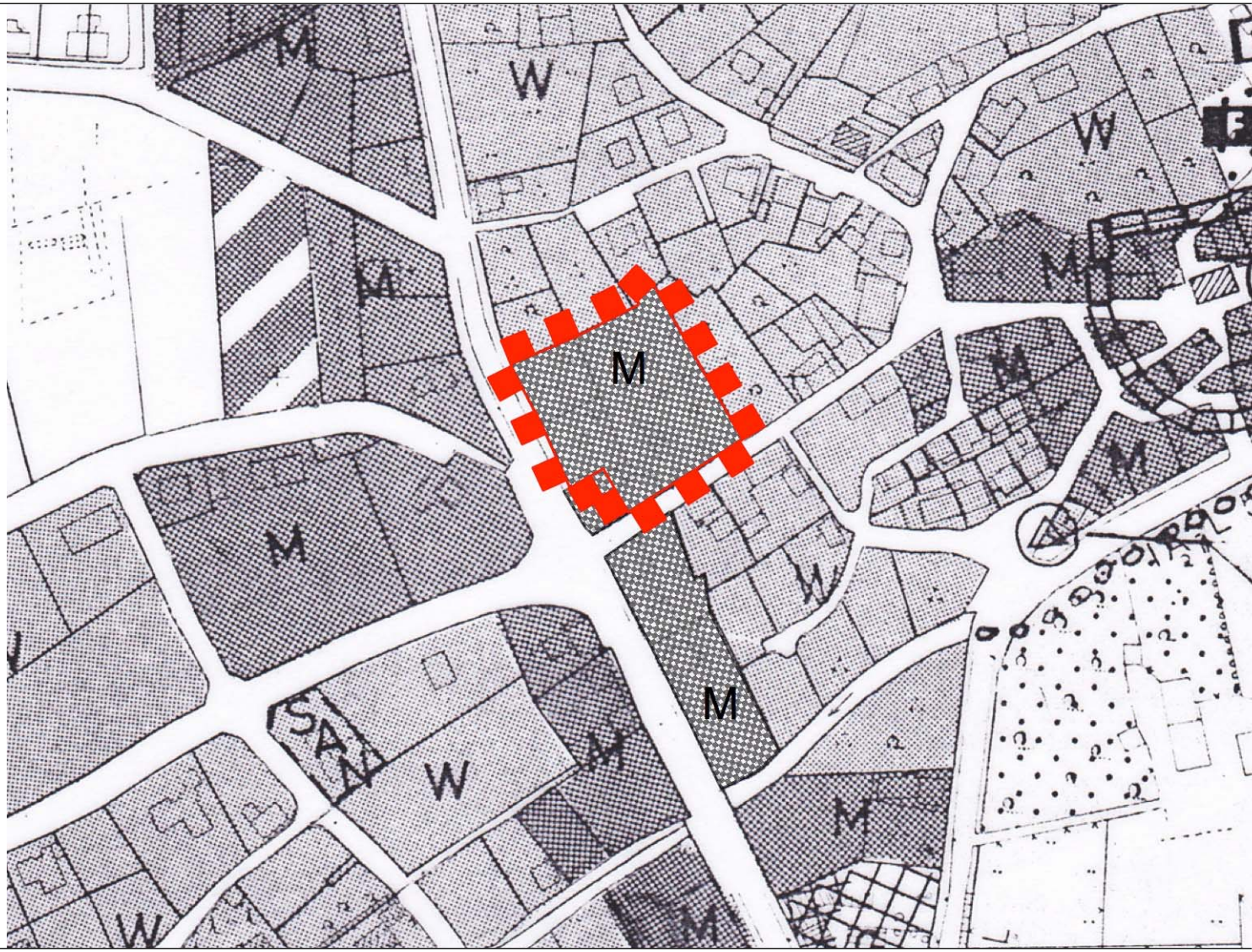
Bebauungsplan “Legdener Straße / Kirchstraße” im Ortsteil Holtwick
53. Änderung Flächennutzungsplan

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH

Gemeinde Rosendahl

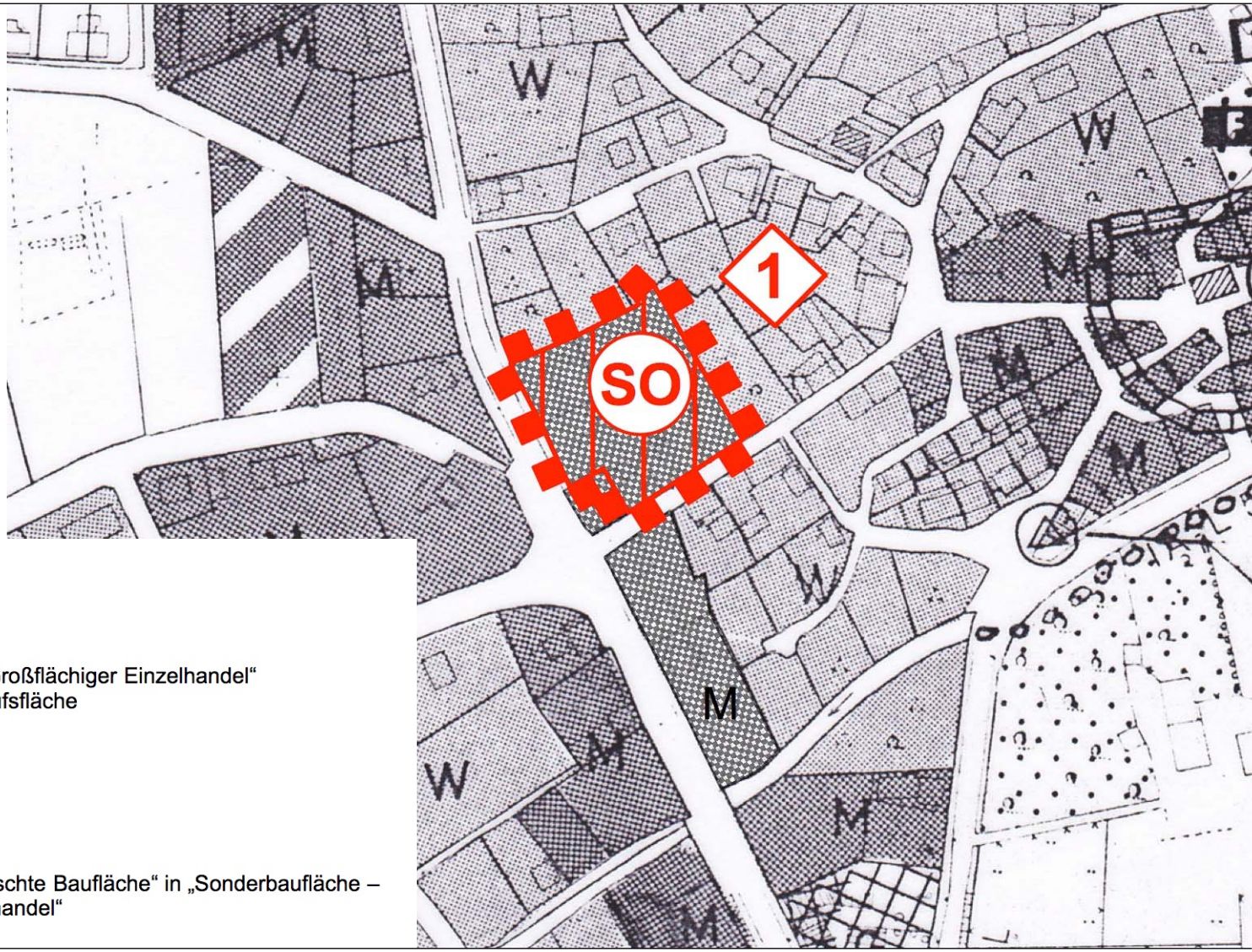
53. Änderung FNP

Stand Alt



53. Änderung FNP

Stand Neu



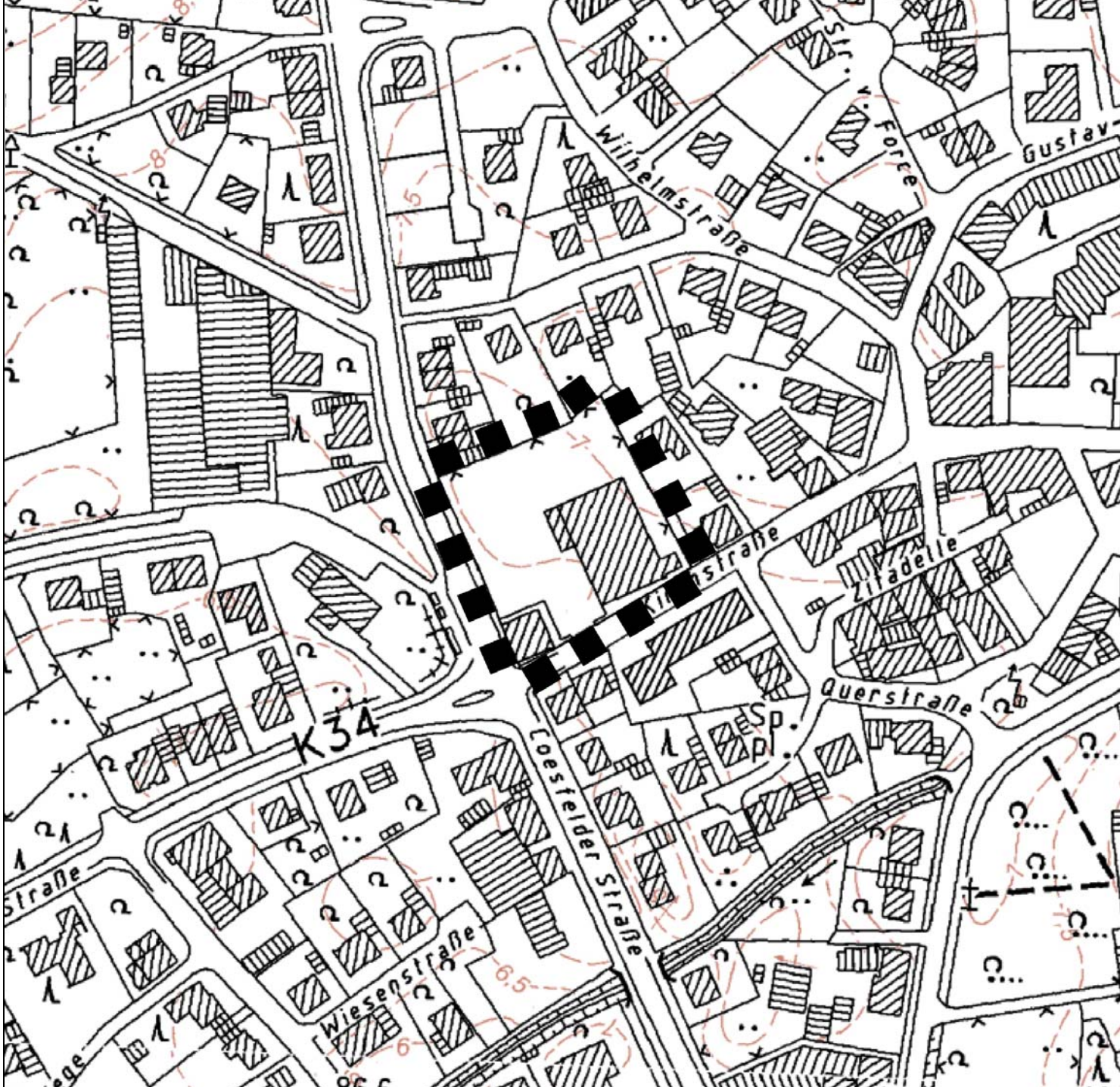
DARSTELLUNGEN

- Änderungsbereich
- SO — „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel“ max. 1.100 m² Verkaufsfläche
- M — Gemischte Baufläche

ERLÄUTERUNG

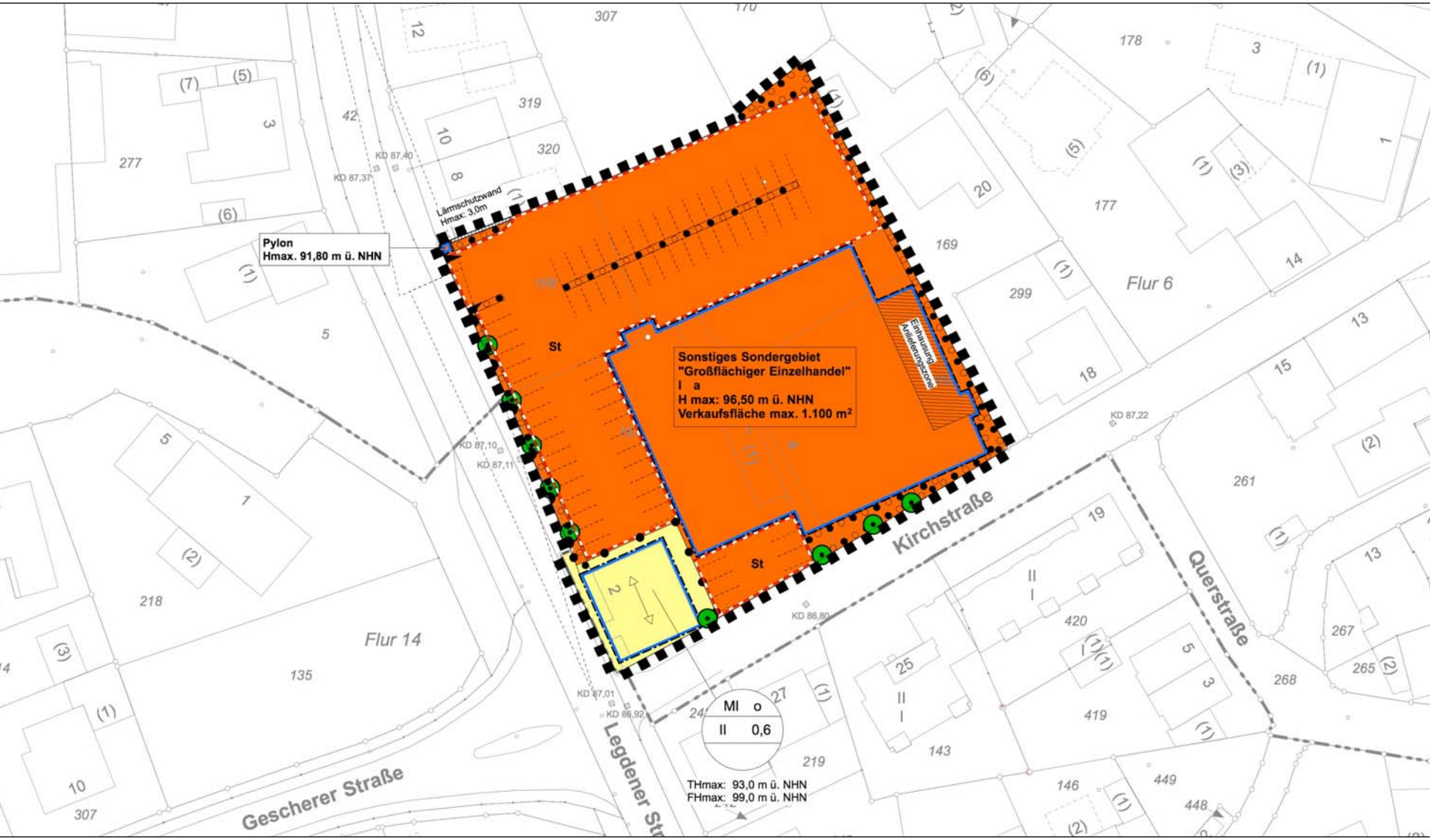
1 — Änderung von „Gemischte Baufläche“ in „Sonderbaufläche – Großflächiger Einzelhandel“

Bebauungsplan
„Legdener Straße / Kirchstraße“ im Ortsteil Holtwick



WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH

Bebauungsplan „Legdener Straße / Kirchstraße“ im Ortsteil Holtwick



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

1.1 Im Mischgebiet sind die nach § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO zulässige Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) unzulässig.

1.2 Die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten gem. § 6 (3) BauNVO werden ausgeschlossen

1.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „großflächiger Einzelhandel” sind folgende Nutzungen zulässig:
- Lebensmittelvollsortimentsmarkt mit Backshop und einer Verkaufsfläche von 1.100 qm

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

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
Die maximal zulässigen First- und Traufhöhen bzw. Gebäudehöhen sind in den jeweiligen Bereichen der Planzeichnung in Meter über NHN festgesetzt.

2.2 Grundflächenzahl gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 (4) BauNVO
Die nach § 19 (4) BauNVO zulässige Überschreitung der höchstzulässigen GRZ für Stellplätze mit ihren Zufahrten ist im Sondergebiet bis zu einer GRZ von 0,95 zulässig.
Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE
(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 (4)BauNVO)

3.1 In dem festgesetzten Sondergebiet ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m ist grundsätzlich zulässig, wobei die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NRW einzuhalten sind.

3. FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 12 (6) und 23 (5) BauNVO)

3.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 An der nördlichen Grenze (zu Flurstück 320, Flur 6) wird in dem mit „Lärmschutzwand” gekennzeichneten Bereich die Errichtung einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,0 m (siehe Planeintrag) festgesetzt. Bezugshöhe ist die Oberkante der angrenzenden Stellplatzfläche des Mischgebietes. Das erforderliche Flächengewicht der Wand muss >10 kg/qm aufweisen. Die Mauer ist fugendicht zu erstellen und bis an die benachbarte Garage heranzuführen.

4.2 Zum Schutz vor Abgasimmissionen ist für die gesamte Länge der Lärmschutzwand an deren Oberkante eine Schutzvorrichtung gegen Abgasimmissionen („Abweiser” mit einer Tiefe von 30 bis 50 cm, Material: z. B. Plexiglas, Stahlblech, Winkel zur Horizontalen: 135o) anzubringen.

4.3 Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Anlieferungszone ist vollständig einzuhausen.

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

5.1 Alle gemäß zeichnerischer oder textlicher Festsetzung zu bepflanzenden Flächen sind mit bodenständigen Pflanzen und Gehölzen flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

5.2 Die Grünsubstanzen der Flächen zur Anpflanzung und/oder mit einem Erhaltungsgebot belegten Flächen sind dauerhaft zu erhalten. Ausfall des Bestandes ist durch Neuanpflanzungen mit gleichartigen bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

Bebauungsplan “Legdener Straße / Kirchstraße” im Ortsteil Holtwick
53. Änderung Flächennutzungsplan

WoltersPartner
Architekten & Stadtplaner GmbH

Gemeinde Rosendahl