

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 199,
Kennwort: "Hildebrandweg"

I. FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 ABS. 1 BAUGB BZW. NACH BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In dem festgesetzten sonstigen Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Gartencenter" sind folgende Verkaufsflächen als **maximal** zulässig:

Maximale Verkaufsfläche, insgesamt: 8.370 m²

- Umbauter Raum und überdachte Verkaufsfläche, max.: 5.720 m²
- Freiverkaufsfläche, max.: 2.650 m²

2. Gliederung der Sortimentsstruktur:

a) im Bereich der **überdachten Verkaufsfläche:**

(1) Zulässige **Haupt- und Nebensortimente** (insgesamt nicht mehr als 5.720 m²) für den Verkauf folgender Warengruppen:

- Zimmerpflanzen und Topfblumen
- Beet- und Balkonpflanzen
- Pflanzgefäße und –übertöpfe
- Sämereien und Blumenzwiebeln
- Blumenerde, Dünger, Pflanzenschutz
- Gartenhartwaren und Gartengeräte
- Gartenzäune (Drahtgeflechte, Pfosten usw.)
- Gartenmaschinen (insbesondere Rasenmäher, Häcksler)
- Gartenausstattung (Putten, Brunnen, Gartenleuchten, inkl. Gartenteichzubehör)
- Blumenübertöpfe, Blumenampeln
- Gartenmöbel/-zubehör (Auflagen u. a.)
- Holzschutzmittel

(2) **Zulässiges Randsortimente** (maximal insgesamt ca. 720 m²; jedoch nicht als kleinteilige, eigenständige "Shops")

- Schnittblumen
- Trockenblumen, Bindereiartikel
- Glaswaren und Keramik für Zierpflanzen
- Pflanzen- und Gartendekorationsartikel
- Garten- und Zoofachbücher sowie entsprechende Fachzeitschriften,
- Gartenspielgeräte (wie z. B. Schaukeln, Rutschen, Sandkästen)
- Gartenbekleidung/Gartenschuhe,
- Zooartikel

b) zulässige Haupt- und Nebensortimente im Bereich **Freiverkaufsfläche** (insgesamt nicht mehr als 2.650 m²)

- Gartenausstattung (Freilandkeramik, Terracottagefäße und –figuren)
- Baumschutzpflanzen
- Freilandstauden
- Holzelemente für den Gartenbedarf (Pergolen, Palisaden usw.)
- Zierkies und Dekorsteine
- Erde, Dünger

3. Folgende zentren- und nahversorgungsrelevante **Sortimente** sind im gesamten Gartenfachmarkt **ausgeschlossen:**

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Obst)
- Drogerieartikel (Ausnahme für Gartenhygiene, z. B. Pflanzenschutz), Haushaltswaren und Arzneimittel
- Papier, Schreibwaren, Bücher (Ausnahme Garten- und Zoofachliteratur)
- Oberbekleidung (Ausnahme Gartenbekleidung), Wäsche, sonstige Textilien
- Schuhe, Lederwaren (Ausnahme Gartenbedarf/Gartenschuhe/-handschuhe)
- Spielwaren, Sportartikel (Ausnahme Gartenspielgeräte)
- Uhren, Schmuck, Optik- und Fotoartikel
- Musikalien, Schallplatten, CD usw.
- Elektrohaushaltsgeräte (Kleingeräte und "weiße Ware")
- Einrichtungsgegenstände und Teppiche

2. Begrünung / Bepflanzung

2.1 Die im Bebauungsplan mit einem Erhaltungsgebot belegten Bäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann im Einzelfall von der Erhaltung abgesehen werden, wenn zwingende Gründe dies erfordern.
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Rheine ist zu beachten.

2.2 Auf den mit Pflanzgebot für Bäume und Sträucher gekennzeichneten Flächen sind standortgerechte heimische Gehölze anzupflanzen und dauerhaft als freiwachsende Hecke zu unterhalten. Es sind folgende Arten zu verwenden: Hainbuche, Eberesche, Haselnuss, Weißdorn, Faulbaum, Hundsrose, Roter Hartriegel, Schwarzer Holunder, Liguster, Ohrchen-Weide, Schlehe und Stechpalme. Sträucher ohne Ballen sind in einer Dichte von mindestens 1 Stück / 1,5 m² Pflanzgebotsfläche zu pflanzen.

In einem Abstand von 15 m sind in die Pflanzgebotsfläche großkronige standortheimische Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18 cm zu pflanzen. Hierzu sind folgende Baumarten zu verwenden: Stiel-Eiche, Esche, Sand-Birke, Spitz-Ahorn, Vogel-Kirsche und Winter-Linde. Die Qualität der gepflanzten Gehölze muss den Richtlinien des Bundes Deutscher Baumschulen entsprechen.

3. Maß der baulichen Nutzung

3.1 Die in dem sonstigen Sondergebiet (SO) festgesetzte maximale Grundflächenzahl beträgt 0,8.

3.2 Gem. § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO kann die Grundflächenzahl durch Anlagen gem. § 9 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO über die Obergrenze von 0,8 gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO hinaus überschritten werden, wenn bei Überschreitungen nur geringfügige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens zu erwarten sind, z.B. bei Verwendung von Schotterrasen, Rasenkammersteinen, Rasenfugenpflaster oder Porenpflaster für die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten.

II. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW

4. Örtliche Bauvorschriften / Gestaltung

4.1 Die Firsthöhe darf höchstens 10,50 m betragen:

Bezugspunkt ist die Höhenlage bzw. Oberkante der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche, ggf. Gehweg.

Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten) kann ausnahmsweise zugelassen werden.

- 4.2 Wege-, Hof- und Stellplatzflächen sind nicht voll zu versiegeln. Es ist durch Verwendung geeigneter Materialien eine weitgehende Versickerung des Niederschlagswassers zu ermöglichen.

Zu empfehlen ist die Anwendung von Rasenkammersteinen oder Rasenfugenpflaster. Auch eine Versickerung in bepflanzten Mulden innerhalb der seitlichen Pflanzstreifen oder eine Rohr-/Rigolen-Versickerung unter den Pflasterflächen ist denkbar.

- 4.3 Standplätze für Abfall- und Wertstoff-/Recyclingbehälter sowie ähnliche Nutzflächen sind mit geeigneten Gehölzen oder Lamellen- bzw. Flechtzäunen abzuschirmen.

III. Hinweise

5. Der Bebauungsplan wurde auf einer grafischen Datenverarbeitungsanlage erstellt. Auskünfte über die geometrisch genaue Lage der Straßenbegrenzungslinie erteilt der Fachbereich Bau und Umweltrecht, Produktbereich Vermessung.