



**Sonstiges Sondergebiet SO 2 (3685 m<sup>2</sup> Fläche-Sondergebiet)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Lebensmittel- und Fachmärkten

Gesamtverkaufsfläche 700 m<sup>2</sup> (0,19\*)

einschließlich Windfang, Konzessionärsbereich, Kassenbereich

nahversorgungsrelevantes Sortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
- Apotheken
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel

zentrenrelevantes Sortiment:

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
- Vorhänge und Gardinen
- elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
- Bücher
- Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Ton- und Bildträger
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Sportartikel (Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
- Spielwaren und Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- medizinische und orthopädische Artikel
- Blumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche
- Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

**Sonstiges Sondergebiet SO 3 (2800 m<sup>2</sup> Fläche-Sondergebiet)**

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Getränke-Märkten

Gesamtverkaufsfläche 500 m<sup>2</sup> (0,18\*)

einschließlich Windfang, Konzessionärsbereich, Kassenbereich

nahversorgungsrelevantes Sortiment:

- Getränke

Der Verkauf von Waren / Sortiment als nahversorgungsrelevantes - / zentrenrelevantes Sortiment ist in branchenüblichem Umfang in der Summe auf einer Fläche von maximal 25 % der (anteiligen) Gesamtverkaufsfläche zulässig.

- b) Der Verkauf von Waren / Sortiment als nicht-zentrenrelevantes Sortiment innerhalb der **Sondergebiete SO 1 - 3** ist zulässig.

nicht-zentrenrelevantes Sortiment:

- Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
  - Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Schrauben und -zubehör, Kleisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
  - Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
  - elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
  - Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
  - Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
  - Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
  - sonstige Haushaltsgegenstände (u. a. Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte)
  - Campingartikel und Campingmöbel
  - Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
  - zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel für Haustiere)
- c) Innerhalb der **Sondergebiete SO 1 - 3** sind dem Einzelhandel untergeordneten Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben und zur Versorgung der Kunden des Einzelhandels dienende Dienstleistungsbetriebe und nicht störende Handwerksbetriebe (Reparatur- und Serviceleistungen - Frisör, Post, Bank, Imbiss u.a.) zulässig.

Hinweise:

1. Die Einordnung der Sortimente erfolgt auf der Grundlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes Leopoldshöhe (BBE Handelsberatung, Köln 2011)
2. \* = Die Verkaufsflächenzahl - VK gibt an, wie viel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstück maximal zulässig sind. Als Grundstück im Sinne der Festsetzung gilt nur diejenige Fläche, welche im Sondergebiet liegt.

### C.3 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. § 16 - 21 BauNVO

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl und Vollgeschosse

- 0,9 maximale Grundflächenzahl (GRZ)
- 1,6 maximale Geschossflächenzahl (GFZ)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

### C.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche, Stellung der baulichen Anlagen gem. § 9 (1) Ziffer 2 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO

- a abweichende Bauweise

Für das Sondergebiet wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, dass hier Baukörperlängen / bauliche Anlagen von über 50 m zulässig sind sowie an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden darf

 Baugrenze gem. § 23 (1), (3) BauNVO

Baugrenze zur Abgrenzung der maximalen überbaubaren Grundstücksfläche, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) gem. Ziffer C.3 dieser textlichen Festsetzung nicht entgegensteht

 überbaubare Grundstücksfläche  
nicht überbaubare Grundstücksfläche

**C.5 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB**

 Bereich ohne Zu- und Abfahrt sowie ohne Zu- und Abgang

 Einfahrtbereich

**C.6 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) Ziffer 4, 19 und 22 BauGB sowie § 12 (6), § 14 (1) und § 21a BauNVO**

Garagen und Carports sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und Stellplätze, Nebenanlagen und Werbeanlagen auch auf der dafür festgesetzten Flächen (St) zulässig.

 Flächen für Stellplätze gem. § 9 (1) Ziffer 22 BauGB

**C.7 Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Ziffer 11 BauGB**

 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

 Straßenverkehrsflächen

**C.8 Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Ziffer 20, 25 BauGB**

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Ziffer 25a BauGB

Bei der Neuanlage bzw. der Umgestaltung von Stellplätzen ist für mindestens je 10 Stellplätze ein hochwachsender großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

**C.9 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Ziffer 21 BauGB**

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Leitungsträgers

**C.10 Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NRW (Örtliche Bauvorschriften)**

Gestaltung der baulichen Anlagen sowie der Werbeanlagen gem. § 86 BauONRW:

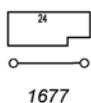
Nachfolgende Vorschriften gelten auch als Maßgabe für die Unterhaltung und Änderung bestehender baulicher Anlagen.

Dachformen / Dachneigung

In dem Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung sind folgende Dachformen mit folgender Dachneigung zulässig:

WD/SD PD Walm- und Satteldach mit 18°- 40° und Pultdach mit 3° Dachneigung für die Hauptbaukörper

## D. Sonstige Darstellungen und Hinweise zum Planinhalt

-  vorhandene Bebauung  
vorhandene Flurstücksgrenze  
1677 Flurstücksnummer

### Bodenfunde

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde oder Befunde (etwa Tonscherben, Metallfunde, dunkle Bodenverfärbungen, Knochen, Fossilien) entdeckt werden, ist nach §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes die Entdeckung der Gemeinde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege, hier im Auftrag: Lippisches Landesmuseum, Ameide 4, 32756 Detmold, Tel. 05231/9925-0; Fax. 05231/9925-25, anzuzeigen und die Entdeckungsstätte drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### Bodenschutz

Bei dem Aushub, der Lagerung und dem Transport von Bodenaushub sind die Satzung über die Abfallentsorgung im Kreis Lippe vom 27.06.2005 und das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG) vom 01.06.2012 zu beachten.

Nach jetzigem Kenntnisstand sind im Plangebiet keine Altablagerungen bzw. Altstandorte bekannt.

In der vorbereitenden Bauphase (z.B. Baugrubenaushub) ist auf Anzeichen von Altablagerungen zu achten. Sofern derartige Feststellungen getroffen werden, ist das Umweltamt der Kreises Lippe umgehend zu verständigen.

Nach § 5 Abs. 4 Landesabfallgesetz sind beim Abbruch baulicher Anlagen alle Bauabfälle zu trennen.

### Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände gem. § 44 (1) Ziffer 1 BNatSchG (Töten und Verletzen von Tieren) bzgl. potenziell vorkommender Fledermausarten sind Fäll- und Rodungsarbeiten sowie die Beseitigung relevanter baulicher Anlagen außerhalb der Brutzeiten (Anfang März bis Ende September) d.h. zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar durchzuführen.

Abweichungen bedürfen der Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde.

Vor den Fäll- und Rodungsarbeiten sowie vor der Beseitigung relevanter baulicher Anlagen ist zu prüfen, ob eine Quartiernutzung durch planungsrelevante Fledermausarten erfolgt. Falls eine Quartiernutzung bestätigt werden kann, sind die Abrissarbeiten bis zur Aufgabe der Quartiernutzung zu verschieben oder die Tiere sind fachkundig zu bergen und in Ersatzquartiere umzusiedeln.

Dies bedarf der Zustimmung der Unteren Landschaftsbehörde.