

## 1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

### 1.1 Sondergebiet " Bau- und Gartenfachmarkt" gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind max. 9.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Neben dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment Baummarktartikel und Gartenbedarf sind folgende zentrenrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Randsortimente mit den jeweils bezeichneten maximalen Verkaufsflächen zulässig:

#### Nicht zentrenrelevante Randsortimente:

- |                      |             |
|----------------------|-------------|
| - Lampen             | max. 530 qm |
| - Fahrräder, Camping | max. 170 qm |

#### Zentrenrelevante Randsortimente:

- |  |             |
|--|-------------|
| - Teppiche, Gardinen, Deko                         | max. 450 qm |
| - Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat, Geschenkartikel | max. 140 qm |
| - Spielwaren, Hobby, Basteln                       | max. 50 qm  |
| - Elektro, sonstige hochwertige Haushaltsgeräte    | max. 40 qm  |
| - Sonstige   | max. 20 qm  |

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ zugeordnet sind, sind nur zulässig, wenn ein gutachterlicher Nachweis der Unbedenklichkeit des Grundstückes z.B. bzgl. der Werte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vorliegt.

### 1.2 Sondergebiet "Gastronomie" gem. § 11 BauNVO

Zulässig sind Speiselokale und Cafés / Bistros.

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Sondergebiet „Gastronomie“ zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nur zulässig, wenn ein gutachterlicher Nachweis der Unbedenklichkeit des Grundstückes z.B. bzgl. der Werte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vorliegt.

## **2. Überbaubare Grundstücksflächen**

### **2.1 Für das Sondergebiet „Bau- und Gartenfachmarkt“ gilt:**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Einkaufswagen terminals und private Verkehrsflächen zulässig.

Der Verkauf und die Ausstellung von baumarkt- und gartenbaumarktspezifischen Sortimenten ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. Ausnahmsweise werden „Sonstige kleinflächige Verkaufsstände“ z.B. Imbiss, Schlüsseldienst o.ä. (bis maximal 15 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bis zu einer Gesamtfläche von maximal 50 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zugelassen.

### **2.2 Für das Sondergebiet „Gastronomie“ gilt:**

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind nur Stellplätze und private Verkehrsflächen zulässig.

## **3. Gebäudehöhen**

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf durch Werbeanlagen, technische Anlagen, der Technik dienende Dachaufbauten u.ä. um bis zu 3 m überschritten werden.

## **4. Grünordnerische Festsetzungen**

### **4.1 Kompensationsfläche F1:**

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern F1“ sind Bäume zweiter Ordnung (Hainbuche, Eberesche, Feldahorn, o.ä.) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Entwicklungsziel ist eine Baumreihe vorgesehen.

Die Fläche F1 ist unterteilt in eine größere und zwei kleinere Flächen.

Auf dem größeren Flächenabschnitt (~1230 m<sup>2</sup>) sind 14 Bäume zu pflanzen.

Auf den kleineren Flächenabschnitten (~188 m<sup>2</sup> und 300 m<sup>2</sup>) sind insgesamt 3 Bäume zu pflanzen.

Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballierung, 16 – 18 cm

Als Unterbepflanzung ist Landschaftsrasen mit hohem Anteil an Wildkrautsamen einzusäen.

#### 4.2 Private Grünfläche F 2:

Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern F2“ (ca. 50 m lang und ca. 5 m breit) bestehen alternative Bepflanzungsmöglichkeiten.

##### Alternative 1:

Schnitthecke aus Rotbuche und/ oder Hainbuche. Die Pflanzen sind zweizeilig versetzt in einem Abstand von jeweils 50 cm zueinander zu setzen. Als Pflanzmaterial sind Heckenpflanzen, geschnitten, 2 x verpflanzt, mit Ballen und einer Mindestgröße von 150 cm zu verwenden. Die Anpflanzungen sind auf einer mindestens 150 cm mächtigen Mutterbodenschicht vorzunehmen. Entwicklungsziel ist eine durchgehende Buchenhecke, die eine dauerhafte Höhe von 3 m nicht unterschreiten soll.

##### Alternative 2:

Baumreihe bestehend aus 5 Hainbuchen im Abstand von jeweils 10 m zueinander, beginnend und endend jeweils 5 m von beiden Beeträndern. Als Pflanzmaterial sind Hochstämme, 3 x V, mit Ballen, 12 – 14 cm Stammumfang zu verwenden. Als Unterwuchs ist entweder Rasen oder Bodendecker vorzusehen.

##### Alternative 3:

Kombination aus den Alternativen 1 und 2. Entwicklungsziel ist eine Hecke mit baumheckenähnlichem Charakter, d. h. mit vereinzelt (maximal 1 Gehölz pro 10 m Länge) durchwachsenden Gehölzen.

### 5. Entwässerung

Die Beseitigung des Schmutzwassers hat durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers hat grundsätzlich durch Einleitung in das öffentliche Kanalnetz zu erfolgen. Wenn ein gutachterlicher Nachweis vorliegt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Gelände möglich ist und die Genehmigung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg vorliegt, kann auch eine Beseitigung des Niederschlagswassers durch Versickerung auf dem Grundstück zugestanden werden.

## 6. Festsetzungen zum Umgang mit dem Boden

Aushub- und Erdarbeiten sind gutachterlich zu begleiten, da das Antreffen von lokalen Belastungen bei Eingriffen in den Boden nicht ausgeschlossen werden kann.

Sollten Auffüllmaterialien vom Gelände entfernt werden, sind diese mindestens alle 500 Tonnen auf eine Deklarationsanalytik entsprechend den Mitteilungen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln“ vom 6. November 1997 nach Tabelle II.1.2-2 zu untersuchen. Bei Belastungen des Materials größer als die Zuordnungswerte Z 1.1 ist der Entsorgungsweg mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen.

Das bei Aushubarbeiten anfallende und mit Schadstoffen belastete Material, z.B. visuell auffälliger oder verdächtig riechender Boden, ist von anderem Boden/Bauschutt zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen. Werden derartige Materialien vorgefunden, so ist die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Heinsberg darüber zu informieren und der Untersuchungsumfang sowie der Beseitigungs-/Verwertungsweg abzustimmen. Die Aushubmengen sind dabei zu dokumentieren. Auf die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung BGBl. S. 1488) vom 17. Juni 2002 in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.

## 7. Sonstige Festsetzungen

In den Sondergebieten wird festgesetzt, dass nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen mit einer mindestens 30 cm unbelasteten Mutterbodenschicht abzudecken sind.

## Hinweise

### Bodenbeschaffenheit

Der Untergrund von Teilen des Plangebietes besteht aus Bergematerial. Aufgrund des hohen Sulfatgehaltes des Untergrundes in diesen Bereichen ist mit einer Betonaggressivität des Bodens und des Wassers zu rechnen. Die Verwendung von entsprechend resistenten Baustoffen ist gegebenenfalls erforderlich.

### Anpflanzungen

Es dürfen auf den nicht überbauten oder nicht versiegelten Flächen keine Pflanzen angebaut werden, die sich für den Verzehr eignen.

### Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

### Bewässerung

Aufgrund der erhöhten Sulfat- und Chloridbelastung des Grundwassers, die durch großflächig aufgebracht Bergematerial hervorgerufen wird, ist das Grundwasser für eine Bewässerung von Grünflächen nicht zu verwenden.

### Kampfmittelbeseitigung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf macht darauf aufmerksam, dass die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.