

1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Sondergebiet „Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung“ gem. § 11 BauNVO

Innerhalb des Sondergebiets ist **1** Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung mit einer maximalen Verkaufsfläche von 799 m² zulässig. Darüber hinaus ist ein Bäckereishop mit einer maximalen Verkaufsflächengröße von 50 m² zulässig.

1.2 Flächen für Nebenanlagen

Innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sind Stellplätze, Einkaufswagen-terminals und bis zu 5 m hohe Werbeanlagen zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhenbeschränkung

Die maximale Traufhöhe (TH) von 5,50 m und die maximale Firsthöhe (FH) von 10,00 m sind einzuhalten. Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammen stoßenden Dachseiten zu verstehen.

Als Ausgangshöhe ist die jetzige Sportplatzfläche anzunehmen (55,3 m ü. NN).

3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzte Pflanzfläche F1 ist mit einer einreihigen Hainbuchenschnitthecke von mindestens 3 m Höhe zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf der Kompensationsfläche F2 sind insgesamt 13 regionaltypische Obstbäume (Pflanzqualität: mind. StU 12/14, m.B.) in verschiedenen Sorten zu pflanzen. Dies entspricht in etwa 1 Baum je 200 m². Die zu pflanzenden Bäume sind jeweils mit einem Vierbock und Knotengeflecht/Stacheldraht vor Verbiss zu schützen und dauerhaft zu pflegen. Erziehungsschnitte und Erhaltungsschnitte sind regelmäßig durchzuführen. Die Wiesenfläche ist zu extensivieren. Die Mahd erfolgt nur noch maximal 1 x pro Jahr ab dem 15. Juni. Alternativ kann eine Beweidung mit maximal 4 Großvieheinheiten pro ha erfolgen. Auf den Einsatz von Düngermitteln und Pestiziden ist zu verzichten.

4. Höhenlage der Flächen für Hochwasserschutz, Zweckbestimmung Überschwemmungsgebiet

Bei der im Überschwemmungsgebiet des Teichbaches liegenden Flächen für Stellplätze, Einkaufswagenterminals und Werbeanlagen bis zu 5 m Höhe, darf die maximale Geländehöhe 55,3 m über NN betragen.

5. Entwässerung

Die Lage im Hochwasserschutzgebiet des Teichbaches bedingt, dass das im SO-Gebiet anfallende Niederschlagswasser vor Einleitung in ein Gewässer (Teichbach) oder Grundwasser behandelt werden muss. Die Behandlung kann dezentral über spezielle Filtersäcke, die in die Abläufe eingehängt werden, erfolgen. Danach ist eine Versickerung grundsätzlich möglich (Grundwasserabstand beachten). Alternativ ist auch eine Entwässerung in den Teichbach möglich. Hierzu ist allerdings eine Rückhaltung erforderlich, die entweder bautechnisch (z.B. größere Rohrleitung) oder durch Einleitung in den naheliegenden Teich geschaffen werden muss. Des Weiteren ist auch eine Entwässerung über Mulden-/Rigolensysteme möglich. Hierzu muss der entsprechende Platz vorhanden sein. Der hydraulische Nachweis ist in jedem Fall im Rahmen der Einleitungserlaubnis vorzulegen. Die aufgezählten Entwässerungsvarianten gelten auch für das anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen, wobei hier keine Behandlung erforderlich ist.

Hinweise

- Hochwasserschutzgebiet des Teichbaches

Teile des Geltungsbereiches liegen im Hochwasserschutzgebiet des Teichbaches. Anhebungen des Geländes sind innerhalb des Hochwasserschutzgebietes unzulässig.

- Seismologie

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S 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.

- Kampfmittelbeseitigung

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. 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.

- Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Bodenbewegungen durch Grundwasseranstieg, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind im Bereich der Planfläche nicht auszuschließen.

Das Plangebiet ist durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem

-Textliche Festsetzungen-

Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

- Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.