

**Bebauungsplan 5-180-0, Hilfarth,
Nahversorgungseinrichtung Fichtenstraße**

-Textliche Festsetzungen-



1. Art der baulichen Nutzung

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

1.1 Sondergebiet 1 "Lebensmittel-Vollsortimenter" gem. § 11 BauNVO

Innerhalb des „Sondergebiets 1“ ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter (Kernsortiment Lebensmittel und Getränke) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.500 m² zulässig. Es gilt folgende Sortimentsbeschränkung:

- max. 80 % Food-Artikel
- max. 20 % Non-Food-Artikel

1.2 Sondergebiet 2 gem. § 11 BauNVO

Innerhalb des „Sondergebiets 2“ sind folgende Einzelhandelsbetriebe und Dienstleister zulässig:

- 1 Lebensmittel-Discounter (Kernsortiment Lebensmittel und Getränke) mit einer max. Verkaufsfläche von 799 m². Es gilt folgende Sortimentsbeschränkung:
 - max. 80 % Food-Artikel
 - max. 20 % Non-Food-Artikel
- Einzelhandelseinrichtungen mit grundversorgungsrelevanten Angeboten wie z.B. Back-Shop, Lotto / Toto, Blumen etc. mit jeweils max. 120 m² Verkaufsfläche.
- 1 Drogeriemarkt mit einer Sortimentsbeschränkung für das Kernsortiment von maximal 360 m² und einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m².
- Ferner sind der Grundversorgung nahestehende Dienstleister wie z.B. Schlüsseldienst, Friseur, Reisebüro etc. mit einer max. Shopgröße von 120 m² zulässig

2. Flächen für Nebenanlagen

2.1 Für die Sondergebiete 1 und 2 gelten:

Innerhalb der dafür ausgewiesenen Flächen sind Schallschutzeinrichtungen, Stellplätze, Einkaufswagenterminals und bis zu 3 m hohe Werbeanlagen zulässig. Außerhalb dieser besonders gekennzeichneten Fläche sind nur Grundstückszufahrten zulässig.

Der Bebauungsplan 5-180-0, Hilfarth, Nahversorgungseinrichtung Fichtenstraße ist mit Bekanntmachung vom 11.05.2012 rechtsverbindlich geworden.

3. Gebäudehöhen

3.1 Sondergebiet 1

Die mit Pultdach versehenen Gebäudeteile sind so anzuordnen, dass die niedrigen Außenwände (traufseitig) dem Lärchenweg und die höheren Außenwände (firstseitig) der Fläche für Parkplätze etc. zugewandt sind.

3.2 Sondergebiet 2

Die mit Pultdächern versehenen Gebäudeteile sind so anzuordnen, dass die niedrigen Außenwände (traufseitig) in Richtung Callstraße und die höheren Außenwände (firstseitig) der Fläche für Parkplätze etc. zugewandt sind.

4. Grünordnerische Festsetzungen

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

Hinweise

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.

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

Der Bebauungsplan 5-180-0, Hilfarth, Nahversorgungseinrichtung Fichtenstraße ist mit Bekanntmachung vom 11.05.2012 rechtsverbindlich geworden.

**Bebauungsplan 5-180-0, Hilfarth,
Nahversorgungseinrichtung Fichtenstraße**



-Textliche Festsetzungen-

ten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.

Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auebereich 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.

Grundwasserverhältnisse:

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

**Der Bebauungsplan 5-180-0, Hilfarth, Nahversorgungseinrichtung Fichtenstraße
ist mit Bekanntmachung vom 11.05.2012 rechtsverbindlich geworden.**