

Bebauungsplan 016 a Fachmarktzentrum Eschweilerstraße

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)

Gemäß § 8 BauNVO werden GE, Gewerbegebiete festgesetzt

zulässig sind gem. § 8 (2) i.V.m. § 1 (9) BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art
- Schank- und Speisewirtschaften
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

nicht zulässig sind gem. § 1 (9) BauNVO

- Lagerhäuser, Lagerplätze u. öffentliche Betriebe
- Gewerbebetriebe mit sexuellem Bezug
- Tankstellen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbe
- Vergnügungsstätten

ausnahmsweise zulässig sind gem. § 8 (3) BauNVO i. V. m. § 1 (9) BauNVO Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die in der Abstandsliste 1998 des Rund-erlasses des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 aufgeführten Betriebsarten der Abstandsklassen I - VII nicht zulässig sind.

Gemäß § 11 (1) BauNVO werden SO, sonstige Sondergebiete festgesetzt

a) Zweckbestimmung

Gemäß § 11 (3) Abs. 3 BauNVO ist die Zweckbestimmung des SO "Lebensmittel-Verbrauchermarkt" ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt zur Nahversorgung.

b) Zulässige Nutzungsarten

Gemäß § 11 (3) BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des "Lebensmittel-Verbrauchermarkts" folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

1. Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln (inkl. Getränke, Tabakwaren) als Kernsortiment und Drogerieartikeln, kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln sowie Heim- und Kleintiernahrung als Randsortiment, welches dem Kernsortiment sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnet ist, sowie einem Nebensortiment gemäß den Festsetzungen unter d)

2. Lager, Technik-, Büro- und Sozialräume im Zusammenhang mit dem beschriebenen Einzelhandel Nr. 1

c) Zulässige Verkaufsfläche

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des "Lebensmittel-Verbrauchermarkts" insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 1.600 qm zulässig ist. Von der Gesamtverkaufsfläche müssen mindestens 80 % auf das Kernsortiment und das Randsortiment gemäß b) 1. entfallen. Die Verkaufsflächen des Nebensortimentes dürfen somit einen Anteil von maximal 20% der Gesamtverkaufsfläche, in der Summe maximal 320 qm, nicht überschreiten.

d) Nebensortiment

Als Nebensortiment sind Waren der folgenden Warengruppen zulässig, wobei die Verkaufsfläche pro Warengruppe auf jeweils maximal 50 qm (Summe höchstens 320 qm) beschränkt ist:

Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren
Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
Haushaltstextilien (Haus-, Tisch-, Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten,
Meterware für Bekleidung und Wäsche,
Heimtextilien (Raumdekoration, Teppicherzeugnisse, Bettwaren)
Blumen (Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen)g
Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften, Zeitungen, Bücher
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik, Geschenkartikel
Spielwaren, Basteln
Sportartikel, Reitsport, Angel-, Waffen- und Jagdbedarf, Sport- und Freizeitboote, Campingartikel (Zelte und Zubehör)
Elektrohaushaltsgeräte, Beleuchtungsartikel
Unterhaltungselektronik und -Zubehör, Ton- und Filmträger (bespielt und unbespielt)
Computer, Computerteile und -Zubehör, Telekommunikationsgeräte und Mobiltelefone
Foto- und optische Erzeugnisse,
Fahrräder, Fahrradteile und -Zubehör
Zoologischer Bedarf und Lebewesen
Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck

Die Verkaufsflächenbegrenzung auf jeweils 50 qm pro Warengruppe gilt nicht für die folgenden Warengruppen:

Bau- und Heimwerker, Gartenbedarf
Tapeten, Bodenbeläge
Kfz- Zubehör
Wohnmöbel aller Art (einschl. Büro-, Bad-, Küchen-, Camping- und Gartenmöbel)

Zusätzlich allgemein zulässig: Lager-, Technik-, Büro- und Sozialräume im Zusammenhang mit Einzelhandel

2 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)

Baulinien und Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1m überschritten werden, jedoch nur auf einer Länge von max. 50% der zugehörigen Gebäudeaußenwand.

3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

Stellplätze sind nur zulässig:

- innerhalb der überbaubaren Fläche als Garagen, Tief- oder Kellergaragen
- innerhalb der Fläche für Stellplätze auch als offene Stellplätze

4 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 1 Nr. 25 a und Nr.25b BauGB)

4.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*) ist innerhalb einer mind. 4 x 4 m großen Baumscheibe, die mit Bodendeckern gemäß Pflanzenliste 2 zu begrünen ist, dauerhaft zu erhalten. Bei einer Befestigung im Traufbereich des Baumes ist versickerungsfähiger Belag zu verwenden. Eine Versiegelung im Traufbereich ist unzulässig. Beeinträchtigungen infolge von Erschließung und Bebauung sind durch Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gemäß DIN 18920 zu vermeiden. Der Wurzel- und Kronenbereich des Baums ist vollständig durch Wurzelschutzzäune vor Baustellenaktivitäten zu schützen. Das Schneiden von Wurzeln mit mehr als 3 cm Durchmesser ist unzulässig. Bei Ausfall ist ein Hochstamm der gleichen Art nachzupflanzen (3x verpflanzt mit Drahtballierung, STU 20 - 25 cm).

4.2 Entlang der westlichen Grenze des Gewerbe- sowie des Sondergebietes sowie auf der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes ist auf der als Fläche für Anpflanzungen festgesetzten Böschung eine durchgehende zweireihige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze aus Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Hundrose (*Rosa canina*), Salweide (*Salix caprea*) und Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) in den Qualitäten verpflanzte Sträucher, 60-100 cm zu verwenden. Die Reihen sind in einem Abstand von 1 m und um 1 m versetzt anzulegen, dabei ist ein Abstand von 2 m zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten. Die Hecke ist freiwachsend auszubilden.

4.3 Entlang der nördlichen Grenze des Gewerbegebietes ist auf der für Anpflanzungen festgesetzten Fläche eine durchgehende einreihige Strauchhecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ausschließlich heimische Laubgehölze aus Weißdorn (*Crataegus monogyna*),

Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*) und Hundsrose (*Rosa canina*) in den Qualitäten verpflanzte Sträucher, 60-100 cm zu verwenden. Die Pflanzen sind in einem Abstand von 1 m zu pflanzen, dabei ist ein Abstand von 1 m zur angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzfläche einzuhalten. Die Hecke ist periodisch zu pflegen um eine Endhöhe von 2 m einzuhalten.

4.4 Innerhalb des Sonder- sowie des Gewerbegebiets ist im Bereich der Fläche für Stellplätze pro 6 Stellplätze (ST) mindestens ein mittelkroniger, heimischer Laubbaum gemäß Pflanzenliste 1 (3x verpflanzt mit Drahtballierung Stammumfang 18-20cm) innerhalb eines mindestens 2 m breiten Grünstreifen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Die Grünstreifen sind mit Bodendeckern gemäß Pflanzenliste 2 zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

4.5 Innerhalb der Fläche für Anpflanzungen südlich des Wendehammers der Eschweilerstraße sind 7 mittelkronige, heimische Laubbäume gemäß Pflanzenliste 1 (3x verpflanzt mit Drahtballierung Stammumfang 18-20cm) in einem als Pflanzbeet anzulegenden Grünstreifen zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall entsprechend zu ersetzen. Der Grünstreifen ist mit Bodendeckern gemäß Pflanzenliste 2 zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

4.6 Westlich entlang der Eschweilerstraße ist innerhalb des Gewerbegebietes eine Baumreihe aus mind. 12 mittelkronigen, heimischen Laubbäumen gemäß Pflanzenliste 1 (3x verpflanzt mit Drahtballierung Stammumfang 18-20cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Die Pflanzung erfolgt in Baumscheiben (Mindestgröße 4 m²), die mit Bodendeckern gemäß Pflanzenliste 2 zu begrünen sind. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

4.7 Die Flachdächer der Gebäude sind mit einem Erds substrat (Aufbau mind. 6cm) zu versehen und extensiv flächendeckend zu bepflanzen. Terrassen, Zuwegungen, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technisch notwendige Einrichtungen u. ä. sind zulässig bis zu einer Gesamtfläche von 200 qm und einer maximalen Höhe von 0.5m.

4.8 Die nicht überbaubaren und die nicht unterbauten Grundstücksflächen sind außer den Stellplätzen sowie den Zu-, Aus- und Umfahrten bzw. Wegen dauerhaft zu begrünen.

Pflanzenlisten

Pflanzenliste 1

<i>Acer platanoides</i> <i>Cleveland</i>	Kegelförmiger Spitzahorn
<i>Acer platanoides</i> <i>'Emerald Queen'</i>	Kegelförmiger Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i> <i>'Atlas'</i>	Gemeine Esche <i>'Atlas'</i>
<i>Prunus avium</i> <i>'plena'</i>	Gefüllt blühende Vogelkirsche
<i>Tilia cordata</i> <i>'greenspire'</i>	Stadt-Linde

Pflanzenliste 2

<i>Euonymus fortunei</i> <i>'Dart's Blanket'</i>	Kriechspindel
<i>Hedera helix</i>	Efeu

Rosa 'Sommerwind'

Rosa rugosa

Symphoricarpos chenaultii 'Hancock'

Bodendecker-Rose

Apfelrose

Niedrige Purpurbeere

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Sonder- sowie des Gewerbegebiets sind Zugänge und Fußwegeflächen nur in wasserdurchlässigen Materialien wie Schotterrassen, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig.

6 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauONW)

Gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauONW wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer max. Größe von 1 m x 2 m zulässig sind und nur an Fassaden mit Ausrichtung parallel zur Eschweilerstrasse und zur Fläche für Stellplätze (ST) angebracht werden dürfen. Ausgenommen sind mit Gebäuden verbundene Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Hier sind auch größere Formate zulässig.

7 Höhe baulicher Anlagen (gemäß §16 u. 18 BauNVO)

Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Oberkante Attika. Bei einer zulässigen maximalen Anzahl von einem Vollgeschoss beträgt die maximal zulässige OK 83,80NHN, bei einer zulässigen maximalen Anzahl von zwei Vollgeschossen beträgt die maximal zulässige OK 87,30NHN.

Von den festgesetzten Gebäudehöhen können für untergeordnete Bauteile, wie z.B. Vordächer inkl. der statisch notwendigen Konstruktionen wie Pylonstützen, Kragarme etc. bis zur Höhe von max. OK 87.00NHN Ausnahmen zugelassen werden.

8 Hinweise

8.1 Bodendenkmalschutz

Der Stadtteil Hermülheim ist durch das häufige Vorkommen archäologischer Fundstellen - insbesondere aus römischer und fränkischer Zeit - gekennzeichnet. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigepflicht gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten.

8.2 Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Ableitung des Niederschlagswassers, des Dach- und Hangwassers über den noch zu erstellenden Kanal zur Sammelversickerung für das Gewerbegebiet Kalscheuren (Bpl 333a) ist zwingend und im Rahmen des Bauantragverfahrens zu beantragen. Aus-

nahmsweise kann das Niederschlagswasser bis zur Fertigstellung des Kanals in die bestehende Kanalisation in der Eschweilerstraße geleitet werden.

8.3 Baugrundverhältnisse

I

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten

8.4 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 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten.

8.5 Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft

Durch den Bpl wird ein Eingriff in die Natur und Landschaft vorbereitet, der im Umweltbericht innerhalb der Begründung zum Bpl bilanziert wird. Es entsteht ein Defizit von 44924 ökologischen Wertpunkten (ÖWE), das innerhalb des Plangebiets nicht ausgeglichen werden kann. Deshalb sollen Ausgleichsmaßnahmen auf einer 1,1ha großen Teilfläche der geplanten Ausgleichsfläche "Am Ackerfuhrs Pfädchen" im Stadtteil Knapsack, Gemarkung Berrenrath, Flur 5, Flurstück 3201 teilweise durchgeführt werden. Diese Fläche verbleibt im Eigentum der RWE Power. Eine entsprechende Dienstbarkeit wird ins Grundbuch eingetragen. Die Umsetzung wird vertraglich mit dem Investor für das Fachmarktzentrum gesichert.

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359) i. V. m. den Überleitungsvorschriften des § 244

BauGB Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV Bl. 2000, S. 256)