

Stadt Korschenbroich

Bebauungsplan - Nr. 20/40

"Ladestraße/Von-Stauffenberg-Straße"

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind **nicht** zulässig

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden (§ 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind nur **ausnahmsweise** zulässig

- Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe (§ 4 Abs. 2, Nr. 2 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind **nicht** zulässig

- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3, Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3, Nr. 5 BauNVO)

1.2. Mischgebiet, § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind **nicht** zulässig

- Einzelhandelsbetriebe (§ 6 Abs. 2, Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 3, Nr. 6 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3, Nr. 7 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)

1.3. Gewerbegebiete, § 8 BauNVO

1.3.1. Gewerbegebiet GE 1

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE 1 gegliederten Teil des Baugebietes sind alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I bis VII (Ifd. Nrn. 1 - 212) der Abstandsliste zum Abstandserlass – Fassung 1998- sowie Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.

Ausnahmen:

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE 1 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse VII (Ifd. Nrn. 191- 212) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Durch Gutachten eines Sachverständigen ist nachzuweisen, dass durch die Emissionen

keine schädlichen Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten entstehen können.

Die Abstandsliste zum RdErl. (Abstandserlass) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) – v. 2.4.1998 – ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.3.2. Gewerbegebiet GE 2

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE 2 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

- Abstandsklasse I - VI (lfd. Nrn. 1 - 191) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 2.4.1998

Ausnahme:

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE 2 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse VI (lfd. Nrn. 154 - 191) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Durch Gutachten eines Sachverständigen ist nachzuweisen, dass durch die Emissionen keine schädlichen Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten entstehen können.

Die Abstandsliste zum RdErl. (Abstandserlass) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) – v. 2.4.1998 – ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im GE 2 Betriebe und Anlagen der lfd. Nr. 112 „Anlagen zur Herstellung von Wellpappe“ ausnahmsweise zulässig.

1.3.3. Gewerbegebiet GE 3

In dem gemäß § 1 (4) Nr. 2 BauNVO als GE 3 gegliederten Teil des Baugebietes sind die nachfolgend aufgeführten Betriebsarten sowie Anlagen mit einem vergleichbaren Immissionsgrad nicht zulässig:

- Abstandsklasse I - VI (lfd. Nrn. 1 - 191) der Abstandsliste 1998 zum Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft NW vom 2.4.1998

Ausnahme:

Gemäß § 31 (1) BauGB können in dem als GE 3 gegliederten Teil des Baugebietes auch Betriebsarten des nächst größeren Abstandes der Abstandsklasse VI (Ifd. Nrn. 154 - 191) der Abstandsliste 1998 ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall damit gerechnet werden kann, dass z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder durch Betriebsbeschränkungen (z.B. Verzicht auf Nacharbeit) die Emissionen einer zu bauenden Anlage soweit begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den schutzbedürftigen Gebieten vermieden werden. Durch Gutachten eines Sachverständigen ist nachzuweisen, dass durch die Emissionen keine schädlichen Nachteile und sonstige Gefahren in schutzbedürftigen Gebieten entstehen können.

Die Abstandsliste zum RdErl. (Abstandserlass) des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft – V B 5 – 8804.25.1 (V Nr. 1/98) – v. 2.4.1998 – ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

1.3.4. Beschränkung von Einzelhandelsbetrieben

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind von den nach § 8 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetrieben im GE 1 und GE 2 **nur** zulässig:

Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden Betrieben oder Handwerksbetrieben, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- in betrieblichem Zusammenhang errichtet,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig deutlich untergeordnet ist
- und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 2, Nr. 1 BauNVO allgemein zulässigen Einzelhandelsbetriebe im GE 3 mit Ausnahme der folgenden Sortimentsgruppen ausgeschlossen:

- Lebensmittelhandel
- Bauelemente, Baustoffe
- Werkzeuge
- Farben, Lacke
- Beschläge und Eisenwaren
- Bodenbeläge, Fliesen, Teppiche, Tapeten
- Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör
- Installationsmaterial
- Herde, Öfen
- Gartengeräte, Garten- und Gewächshäuser
- Holz
- Pflanzen und Pflanzgefäße

- Erde, Torf, Düngemittel
- Roll-Läden, Markisen
- Zäune
- Wohnmöbel aller Art
- Badezimmermöbel
- Gartenmöbel
- Einbauküchen und Küchenmöbel
- Heimtierbedarf/ Zoobedarf
- Beleuchtungskörper, Lampen
- Elektrogroßgeräte
- Boote und Zubehör
- Campingartikel
- Fahrräder und Zubehör
- Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
- Kraftfahrzeuge aller Art und Zubehör

1.3.5. Ausschluss von Vergnügungsstätten

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind im GE 1, GE 2 und GE 3 **nicht** zulässig:

- Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3, Nr. 3 BauNVO)

1.4. **Sondergebiete, § 11 Abs. 3 BauNVO**

1.4.1 SO „Lebensmittel-Verbrauchermarkt“

a) Zweckbestimmung

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ist die Zweckbestimmung des SO „Lebensmittel-Verbrauchermarkt“ ein Lebensmittel-Verbrauchermarkt zur Nahversorgung.

b) Zulässige Nutzungsarten

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des SO „Lebensmittel Verbrauchermarkt“ folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

1. Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln als Kernsortiment und Drogerieartikeln, kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln sowie Klein- und Heimtiernahrung 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
3. Gastronomiebetriebe
4. Dienstleistungen

Für die Nutzungsarten Nr. 3 und 4 wird eine Gesamtgeschossfläche (vgl. § 20 Abs. 3 Satz 1 BauNVO) von maximal 200 qm festgesetzt.

c) Zulässige Verkaufsfläche

Es wird festgesetzt, dass innerhalb des SO „Lebensmittel-Verbrauchermarkt“ insgesamt eine Verkaufsfläche von maximal 2.730 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 20% der Gesamtverkaufsfläche, in der Summe aber maximal 400 qm nicht überschreiten.

d) Nebensortiment

Als Nebensortiment sind Waren der folgenden Warengruppen zulässig, wobei die Verkaufsfläche pro Warengruppe auf max. 100 qm (Summe höchstens 400 qm) beschränkt ist:

- Bekleidung, Textilien, Wäsche, Kürschnerwaren
- Schuhe, Leder- und Täschnerwaren
- Schnittblumen
- Papier- und Schreibwaren, Büroartikel, Zeitschriften, Zeitungen, Bücher
- Haushaltswaren
- Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenkartikel
- Spielwaren
- Sportartikel und –bekleidung
- Elektrokleinartikel
- Unterhaltungselektronik, Computerhard- und software, Fotoartikel, optische Erzeugnisse, Ton- und Filmträger (bespielt und unbespielt)
- Heimtextilien (ohne Teppich), Haustextilien, Kurzwaren, Schneiderei- und Handarbeitsbedarf, Stoffe, Wolle

Ausnahme:

- Uhren, Schmuck und Edelmetalle maximal 50 qm Verkaufsfläche

1.4.2 SO „Bau- Heimwerker- und Gartenmarkt“

a) Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes ist Bau- und Heimwerkerfachmarkt mit angeschlossenem Gartencenter.

b) Zulässige Nutzungsarten

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des SO „Bau- Heimwerker- und Gartenmarkt“ folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

1. Einzelhandel mit dem Kernsortiment Bau- und Heimwerkerbedarf sowie Gartenbedarf (einschließlich Pflanzen und Pflanzkeramik ohne Schnittblumen) und einem Randsortiment sowie einem Nebensortiment gemäß Festsetzung unter e)
2. Lager, Technik-, Büro- und Sozialräume im Zusammenhang mit dem beschriebenen Einzelhandel Nr. 1

c) Zulässige Verkaufsfläche

Die Gesamtverkaufsfläche (einschließlich Freiverkaufsflächen) wird auf 12.000 qm, die überdachte Verkaufsfläche davon auf höchstens 8.300 qm begrenzt. Das Randsortiment und das Nebensortiment dürfen in der Summe maximal 800 qm Verkaufsfläche umfassen.

d) Verkaufsflächenverteilung

Die Verkaufsflächen teilen sich wie folgt auf:

- | | |
|-----------------------------|------------------|
| ▪ Überdachte Verkaufsfläche | maximal 8.300 qm |
| ▪ Freiverkaufsfläche | maximal 3.700 qm |

e) Randsortiment und Nebensortiment

Die maximale Verkaufsfläche des Randsortimentes und der Nebensortimente wird in der Summe auf 800 qm festgesetzt.

Als Randsortiment, das dem Kernsortiment (Bau-Heimwerkerbedarf und Gartenbedarf) sachlich zugeordnet und hinsichtlich des Angebotsumfanges deutlich untergeordnet ist, sind folgende Warengruppen zulässig:

- Lampen, Beleuchtungskörper und Zubehör
- Heimtiernahrung/ Zoobedarf
- Heizgeräte/ Öfen
- Campingartikel
- Arbeits- und Schutzbekleidung

Nebensortimente der folgenden Warengruppen, die nicht sachlich dem Kernsortiment zugeordnet sind, sind je Warengruppe bis maximal 150 qm zulässig, wobei die Summe der Rand- und Nebensortimente auf maximal 800 qm beschränkt ist:

- Haushaltswaren (einschließlich Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)

- Glas/ Porzellan/ Keramik (ohne Pflanzkeramik), Geschenkartikel, kleinteilige Einrichtungsgegenstände, Foto- und Bilderrahmen, Kunstdrucke und Reproduktionen, Bastelbedarf
- Haus- und Heimtextilien einschließlich Gardinen und – zubehör

Ausnahme:

- Nahrungs- und Genussmittel (einschließlich Wein) zulässig bis maximal 20 qm Verkaufsfläche

1.4.3 SO „Holzhandel“

a) Zweckbestimmung

Die Zweckbestimmung des Sondergebietes ist ein Holzhandel mit Verkauf von Holz als Rohstoff, Baustoff sowie Produkten aus Holz.

b) Zulässige Nutzungsarten

Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb des SO „Holzhandel“ folgende Nutzungen allgemein zulässig sind:

1. Groß- und Einzelhandel mit den folgenden nicht zentren- oder nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten:
 - Roh- und Schnittholz sowie Holzhalbwaren
 - Halb- und Fertigwaren zum Innenausbau (einschließlich Decken- und Lichtsysteme)
 - Fertigteilbauten und Bauelemente aus Holz, Metall, Kunststoff und Glas
 - Balkon-, Terrassen- und Garteneinrichtungen (einschließlich Garten-, Campingmöbel und Auflagen, Grillgeräte), Spielgeräte für Garten und Spielplatz
 - Isoliermaterialien (einschließlich Dachpappen; Mineralwolle, Folien)
 - Zubehör zur Ver- und Bearbeitung der vorstehenden Waren (einschließlich Baustoffe, Werkzeuge, Kleineisen, Anstrichmittel)
2. Lager, Technik-, Büro- und Sozialräume im Zusammenhang mit der beschriebenen Nutzungsart Nr. 1
3. Einrichtungen zur Bearbeitung von Holz (sägen, kappen, hobeln).

c) Zulässige Verkaufsfläche

Die Verkaufsflächen (einschließlich Freiverkaufsflächen) werden auf 8.000 qm begrenzt.

2. **Maß der baulichen Nutzung**

Festsetzung durch Planeinschrieb

3. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind.

Lärmpegelbereich	Maßgebl. Außenlärm-Pegel in dB(A)	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils Wohnräume in dB
III	61 bis 65	35
II	56 bis 60	30
I	< 55	30

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

4. Hinweise

Trinkwasserschutz

Das Plangebiet liegt innerhalb des Trinkwasserschutzgebiets „Forstwald“, zukünftig Zone III B.

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auengebiet (gekennzeichnete Fläche) sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere 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.

Baugrund/ Grundwasserverhältnisse

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen baulicher Anlagen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206 9030-0, Fax

02206 3030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten.

Verkehrslandeplatz Mönchengladbach

Es wird darauf hingewiesen, dass es durch den nahe gelegenen Verkehrslandeplatz Mönchengladbach zu einer erhöhten Lärmbelastung kommen kann. Auf das laufende Planfeststellungsverfahren zum Ausbau des Verkehrslandeplatzes wird ebenfalls hingewiesen. Das Plangebiet ist von der Veränderungssperre gemäß § 8a Luftverkehrsgesetz (LuftVG) für den beantragten Bauschutzbereich gemäß § 12 LuftVG erfasst.

Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmittel während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst, Färberstr. 136, 40223 Düsseldorf, Tel. 0211-5809860 zu verständigen.

Vor Durchführung evt. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff- oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Danach hat eine Überprüfung dieser Probebohrung mit ferromagnetischen Sonden zu erfolgen. Sämtliche Probebohrungen sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v.g. Arbeiten durchgeführt werden ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zustellen.

Mineralölfornleitung

Entlang des Kriegersweges ist zugunsten des Betreibers der hier vorhandenen Mineralölfornleitung ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ausgewiesen. Für diese Mineralölfornleitung in einem 10 m breiten Schutzstreifen liegt eine dingliche Sicherung vor. Laut dieser Dienstbarkeit dürfen auf die Dauer des Bestehens der Leitung innerhalb des Schutzstreifens keine Gebäude errichtet oder sonstige Einwirkungen, welche die Ölleitung gefährden, vorgenommen werden. Diese Dienstbarkeiten und auch die übrigen für die Beförderung gefährdender Flüssigkeiten geltenden Richtlinien sind im Hinblick auf die einwandfreie Wartung der Fernleitung im Rahmen der Bauleitplanung und der künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beachten. Dies gilt auch für den Bau evtl. Erschließungsstraßen und Stellplätze, so dass ggf. zum Schutz der Leitung besondere, dem Einzelfall angepasste Schutzmaßnahmen, getroffen werden müssen. Innerhalb dieses Schutzstreifens dürfen nur bestimmte flachwurzelnde Pflanzenarten angepflanzt werden, im Übrigen ist eine bauliche und sonstige Nutzung dieser Flächen ausgeschlossen.