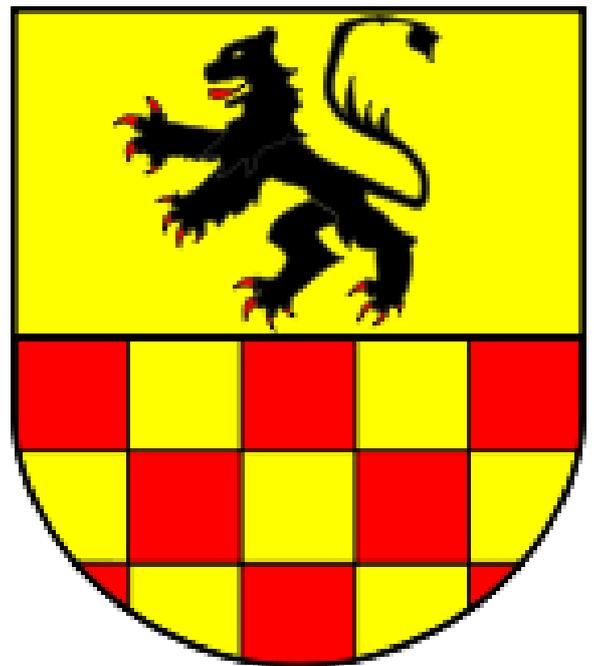


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „BREITENBENDEN II“

VORENTWURF



STADT LINNICH

STAND: FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG

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

1.1 Gewerbegebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

Beschränkung des Einzelhandels gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem und nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gemäß Linnicher Sortimentsliste nicht zulässig. Zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente von Handelsbetrieben mit nicht nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Kernsortimenten sind zulässig. Ausnahmen sind für nahversorgungsrelevante Ergänzungsstandorte möglich, wenn der Nachweis erbracht wird, dass keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadt zu erwarten sind und das Vorhaben der wohnungsnahen Versorgung dient. (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Verkaufsstätten von produzierenden, weiterverarbeitenden oder Handwerksbetrieben sind zulässig, wenn die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet, im betrieblichen Zusammenhang errichtet, dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet ist und die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 Abs. 3 BauNVO nicht überschritten wird (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Gewerbegebiet sind Betriebsbereiche im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG (Betriebsbereiche, in denen gefährliche Stoffe gemäß Störfallverordnung vorhanden sind) unzulässig (§ 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

Im Gewerbegebiet ist die Nutzung gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Tankstellen) unzulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Im Gewerbegebiet ist die Ausnahme gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 18 BauNVO)

Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen von 14 m (Oberkante Dachhaut) ist die Höhenlage des an das Plangebiet grenzenden „Breitenbender Wegs“ (Oberkante Gehweg bzw. Straße an der Grenze zwischen Verkehrsfläche und Grundstücksfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (technische Aufbauten wie Schornsteine oder Lüftungsanlagen) um bis zu 5 m mit einer Grundfläche von insgesamt höchstens 10 % der zulässigen Grundfläche überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3 Flächen zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Bereich des Gut Breitenbend vorhandene Gehölzstrukturen (Biotopkataster „BK 50003-23“) aus Eschen, Linden, Ahorn, Buchen (insbesondere Bäume mit mittlerem bis starkem Baumholz) sind zu erhalten, dauerhaft zu pflegen und bei Verlust zu ersetzen.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Schutz der Natur, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft M1 ist mit Laubgehölzen mit dem Entwicklungsziel Feldgehölz zu

bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Pflanzung sind standortgerechte, heimische Laubgehölze als Sträucher bzw. Heister zu verwenden.

Hinweise

Artenschutz und Pflanzen

Alle Rodungsarbeiten und Fällungen sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§39 BNatSchG bzw. §64(1.2) Landschaftsgesetz NRW 2007). Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen.

Das Anpflanzen von standorttypischen Hecken soll neue Lebensräume für heimische Tier- und Pflanzenarten schaffen und eine wirksame Durchgrünung herstellen.

Boden und Wasser

Durch die Begrenzung der Grundflächenzahl von 0,8 werden übermäßige Versiegelungen der Flächen vermieden

Anpflanzungen auf Flächen im Plangebiet tragen zum Schutz des Bodens bei.

Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Pflanzungen, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind.

Abfälle aller Art, die während der Bauarbeiten anfallen (Gebinde, Verpackung etc.) sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Baubedingt beanspruchte Flächen sind unter Berücksichtigung der baulichen und gestalterischen Erfordernisse nach Beendigung der Baumaßnahme wiederherzustellen.

Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden.

Der Boden ist während der Bauzeit durch schichtengerechte Lagerung zu sichern, Bodenverdichtungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Nach Beendigung der Arbeiten sind die natürlichen Bodenfunktionen wieder zu aktivieren (Tiefenlockerung).

Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden.

Einsatz natürlicher Schüttgüter.

Kultur- und Sachgüter

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich das Bodendenkmal „Gut Breitenbend“. Darüber hinaus liegen keine Erkenntnisse über weitere Bodendenkmäler in der Region vor. Werden während der Bauarbeiten Kulturgüter- oder Denkmäler entdeckt, so werden die erforderlichen Erdarbeiten ggf. unter der Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma ausgeführt, die betroffene archäologische Befunde/Funde (Bodendenkmäler) nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DSchG NW aufnimmt und dokumentiert.

Linnicher Sortimentsliste

Die Linnicher Sortimentsliste wird zur hinreichenden Bestimmung der Festsetzung bzgl. der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- Lebensmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel

- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortiment

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Medizinische und orthopädische Artikel (ohne pharmazeutische Artikel und Arzneimittel)
- optische und akustische Artikel
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Baby- / Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Schuhe
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- Uhren, Schmuck
- Bücher
- Fotoartikel, Video
- Sport- und Freizeitartikel (außer Campingartikel und Großgeräte), Sportbekleidung u.-schuhe
- Spielwaren und Bastelartikel
- Musikalien, Nähbedarf, Briefmarken, Waffen und Jagdbedarf und vergleichbare Hobbyartikel
- Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf
- Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)
- Geschenkartikel
- Glaswaren, Porzellan und Keramik, Hausrat
- Handarbeitsbedarf
- Medien (Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik, einschließlich Zubehör)
- Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente

- Elektrohaushaltsgeräte (nur Elektrogroßgeräte, sog. „Weiße Ware“)
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingartikel
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)
- Haus- und Heimtextilien (u.a. Stoffe, Kurzwaren, Gardinen und Zubehör)
- Möbel (einschl. Küchen)
- Büromöbel
- gartenmarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Gartenbedarf (z.B. Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, (Groß-) Pflanzen und Pflanzgefäße
- baumarktspezifisches Kernsortiment (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und –zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben und Lacke, Tapeten
- Lampen und Leuchten
- Teppiche und Bodenbeläge
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Tiernahrung, Tiere und zoologische Artikel