FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen (gemäß § 9 BauGB, BauNVO)

- Das "Sonstige Sondergebiet" (EZH) dient der Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit einem beschränkten Sortiment an Waren zum Verkauf an Endverbraucher. Im "Sonstigen Sondergebiet" (EZH) ist nur ein Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelversorgung mit folgernden Sortimenten und insgesamt max. 1850 m² Verkaufsfläche (VKF) zulässig:
  - Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Drogeriewaren) auf max. 1650 m² VKF, davon sonstige Sortimente auf max. 165 m² VKF
 Zusätzlich sind folgende Betriebe/Betriebsstelle mit insgesamt 200 m² Verkaufsfläche zulässig:
  - Backwaren- und Cafebereich mit max. 180 m² VKF, davon max. 36m² Backwarenverkauf
  - Postdienststelle mit max. 20m² VKF
- Von den öffentlichen Verkehrsflächen einsehbare Stütz-/Lärmschutzwände über 1 m Höhe sind mit standortgerechten, heimischen Rankpflanzen vollflächig zu bepflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)
- Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch auf den nicht überbauten Grundstücksteilen zulässig.
- Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind nur innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen zulässig.
- Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollflächig mit mindestens fünf heimischen und standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Im Bereich der Flächen für Bindungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Koniferen gegen heimische und standortgerechte Laubgehölze auszutauschen. (§ 9 (1) Nr. 25a,b BauGB)
- Pkw-Stellplatzanlagen gemäß § 51 BauO NRW mit mehr als 3 Stellplätzen sind mit mind. 1 großkronigen Laubbau je angefangener 4 Stellplätze gleichmäßig zu bepflanzen (Größe der Baumscheibe: mind. 4 m²). Durch geeignete Maßnahmen (z. B. Freihalten der Baumscheibe, Schutzgitter etc.) sind diese Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)
- Im "Mischgebiet" sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsbetriebe (auch ausnahmsweise) unzulässig. (§ 6 (2) Nr. 6-8 und (3) i.V.m. § 1 (5) und (6) BauNVO)
- Im "Mischgebiet" sind Wohnungen im ersten Vollgeschoss nicht zulässig. (§ 6 (2) Nr. 2 i.V.m. § 1 (5) und (7) BauNVO)

- Zur Einhaltung normierter Schallschutzanforderungen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
  - In den mit Lärmpegelbereichen I und V gekennzeichneten Flächen sind beim Neubau oder bei baugenehmigungspflichtigen Änderungen an die Außenbauteile der schutzbedürftigen Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräume erhöhte Anforderungen bezüglich des Schallschutzes zu stellen. In Abhängigkeit von den in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Lärmpegelbereichen sollen die dort aufgeführten resultierenden Luftschalldämm-Maße für die Außenbauteile nicht unterschritten werden.

Lärmpegelbereiche für den Außenlärm mit den erforderlichen Luftschalldämmmaße der gesamten Außenbauteile von Aufenthalts- und Betennräumen.

Lärmpegelbereich	"maßgeblicher Außenlärmpegel" dB(A)	Erforderliches bewertetes resultierendes Schalldämm-Maß R _{tr,ext} der Außenbauteile in dB(A)		
		Einsturztöne	Wohn- und Schlafräume	Betennräume in Krankenzustellen und Sanatorien
I	< 55	-	30	35
II	56 - 60	30	30	35
III	61 - 65	30	35	40
IV	66 - 70	35	40	45
V	71 - 75	40	45	50

Die Berechnung der konkreten Dämmwerte in bauordnungsrechtlichen Verfahren erfolgt unter Berücksichtigung der Tabellen 9 und 10 der DIN 4108.

- Zur Nachtzeit ist in den Bereichen mit einem Beurteilungspegel von ≥ 53 dB(A) ein ungestörter Schlaf bei geöffneten Fenstern nicht immer möglich. Schutzbedürftige Wohnräume (z. B. Schlafräume), die nur über eine zur Bahnhofstraße orientierte Belüftung verfügen, sind im Lärmpegelbereich III und IV zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch schalldämmte Lüftungssysteme zu schützen. (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
- Ausnahmsweise sind reduzierte Schallschutzmaßnahmen oder gar ein kompletter Verzicht auf Schutzmaßnahmen möglich, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Maßnahmen aufgrund besonderer Umstände nicht erforderlich sind.