

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 114A – Flurstraße (Süd), 1. Änderung

1. Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO, Zweckbestimmung Einzelhandel

Zulässig sind im:

SO 1 Gebiet:

- 1 Lebensmittelfrischemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 900 m²
- 1 Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 400 m²
- Postfiliale

SO 2 Gebiet:

- 1 Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 800 qm
- 2 Fachmärkte für den Verkauf folgender nicht zentrenrelevanter Sortimente (gemäß Mettmanner Sortimentsliste aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann von 2007 i.d.F.v. 2009):

- Leuchten, Lampen, Leuchtmittel
- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
- Werkzeuge und Maschinen
- Rollläden und Markisen
- Sanitärbedarf
- Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere, Pflanzen)

mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 1.100 qm. Die Verkaufsfläche eines Fachmarktes darf 800 qm nicht überschreiten.

Anstelle eines oder beider Fachmärkte sind auch zulässig:

- Dienstleistungsbetriebe

Der Anteil zentrenrelevanter Artikel wird auf max. 10 % der jeweils zulässigen Verkaufsfläche beschränkt.

Gemäß § 14 (1) Satz 3 BauNVO werden Werbeanlagen in einem 20 m breiten Streifen auf der Nordwestseite der Flurstraße ausgeschlossen.

Mettmanner Sortimentsliste

gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann von Januar 2007 i.d.F.v. 2009

Zentrenrelevant	Nicht-Zentrenrelevant
<p>Davon nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none">- Lebensmittel- Tabakwaren- Reformwaren- Backwaren- Fleischwaren- Getränke- Schnittblumen- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel- Wasch-, Putz- u. Reinigungsmittel, Bürstenwaren- Pharmazeutische Artikel- Zeitschriften, Zeitungen <hr/> <ul style="list-style-type: none">- Bücher, Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Organisationsmittel für Büro Zwecke- Oberbekleidung, Wäsche und sonstige Textilien- Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Meterware für Bekleidung und Wäsche- Baby- und Kinderartikel (einschl. Kinderwagen)- Schuhe, Lederwaren, Taschen- Sportartikel, -preise, -pokale,- Sportgroßgeräte- Sportbekleidung, Sportschuhe- Spielwaren	<ul style="list-style-type: none">- Näh- und Strickmaschinen- Leuchten und Lampen, Leuchtmittel- Zoologischer Bedarf (Tierfutter, -zubehör, lebende Tiere)- Campingmöbel, Campingartikel, -zubehör- Boote und Zubehör- Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör- Möbel, Büromöbel, Küchenmöbel- Gartenmöbel, Gartengeräte- Pflanzen, Saatgut- Bodenbeläge, Auslegeware- Bauelemente, Baustoffe- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse- Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren- Farben, Lacke- Fliesen- Holz- Kamine, Kachelöfen- Werkzeuge und Maschinen- Rollläden, Markisen- Tapeten- Elektroinstallationsbedarf- Kfz-Zubehör- Sanitärbedarf

Mettmanner Sortimentsliste

gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Mettmann von Januar 2007 i.d.F.v. 2009

Zentrenrelevant	Nicht-Zentrenrelevant
<ul style="list-style-type: none">- Bastelbedarf- Hausrat, Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren, Glaswaren, Porzellan, Feinkeramik, Geschenkartikel- Musikinstrumente und Musikalien- Unterhaltungselektronik und Zubehör- Telekommunikationsgeräte und Zubehör- Foto und Zubehör- Computer und Zubehör- Elektrokleingeräte- Elektrogroßgeräte (weiße Ware)- Uhren, Edelmetallwaren, Schmuck- Optik- Akustik- Orthopädische Artikel- Bettwaren (Matratzen und übrige Bettwaren)- Haus- und Tischwäsche- Dekostoffe, Gardinen- Kunstgegenstände, Bilder u. Bilderrahmen, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen- Antiquitäten- Teppiche- Jagd- und Angelartikel, Waffen- Erotikartikel	

2. Schallschutz

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung durch die Kramer Schalltechnik GmbH (Nr. 0002003 vom 28.07.2000) folgende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen:

2.1 Der Lieferverkehr erfolgt nur tagsüber in der Zeit von 07.00 – 20.00 Uhr. Für die Lebensmittelmärkte ist eine Belieferung ab 06.00 Uhr zulässig.

2.2. Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Geräuschen durch Liefer- und Kundenverkehr wird aktiver Schallschutz gemäß der zeichnerischen Festsetzung im Bebauungsplan festgesetzt.

2.3 Nachts sind die nach außen abstrahlenden Schallemissionen der technischen Anlagen (z.B. Lüftungs-, Klimas- und Heizungsanlagen) mit geeigneten Schallschutzmaßnahmen auszurüsten, so dass durch deren Immissionen zusammen die Richtwerte in der Nachbarschaft um ca. 10 dB unterschritten werden. Hierzu dürfen die in der folgenden Tabelle genannten Schallleistungspegel nicht überschritten werden.

Geschäft	L_{WA} in dB (A)
Frischemarkt	74
Getränkemarkt	70
Fachmarkt	74

Hierbei wird davon ausgegangen, dass die Anlagen gleichmäßig über das Dach verteilt abstrahlen. Im Baugenehmigungsverfahren ist ein gesonderter Nachweis über das Immissionsverhalten bezogen auf die tatsächliche Lage und Ausführungen zu erbringen.

3. Bauweise

In den gemäß § 22 (4) BauNVO mit a = abweichende Bauweise gekennzeichneten Baugebieten gilt allgemein die offene Bauweise mit der Maßgabe, das Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

4. Begrünung (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

4.1 Die entlang der Flurstraße festgesetzte private Grünfläche ist mit Bäumen 1. und 2. Ordnung (z.B. Feldahorn, Spitzahorn, Esche, Traubeneiche, Stieleiche, Winterlinde, Sommerlinde, Hainbuche, Wildapfel, Vogelbeere, Vogelkirsche, Traubenkirsche) und einer heckenartigen Strauchbepflanzung (z.B. Weißdorn, Wolliger Schneeball, Liguster, Wildrosen, Schlehen) geschlossen zu bepflanzen. Die zwischen den Stellplatzflächen angelegten Grünflächen sind ebenfalls mit einer Strauchbepflanzung zu begrünen.

4.2 Alle Pflanzungen sind fachgerecht anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen und Sträuchern sind diese zu ersetzen. Für die Bepflanzung dürfen nur einheimische, standortgerechte Arten verwendet werden.

5. Altlasten

Im Plangebiet wird jegliche Versickerung von Niederschlagswasser ausgeschlossen (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB). Der bestehende Grad der Oberflächenversiegelung ist beizubehalten. Die Entfernung bereits vorhandener Versiegelungen ist nur zulässig, wenn sie durch neue (wasserundurchlässige) Versiegelungen ersetzt werden.

Hinweise:

1. Sämtliche Eingriffe sind fachgutachterlich zu begleiten
2. Sollten im Zuge von Baumaßnahmen andere als die bereits bekannten Untergrundverunreinigungen angetroffen werden bzw. Kontaminationen in bislang nicht untersuchten Teilen des Plangebietes auftreten, ist unverzüglich die zuständige Fachbehörde zu unterrichten.

Punkte Baugrenze

BG0001	2568740.669	5679420.078
BG0002	2568749.893	5679445.763
BG0003	2568754.554	5679457.768
BG0004	2568759.734	5679470.215
BG0005	2568774.791	5679504.803
BG0006	2568780.644	5679517.339
BG0007	2568788.065	5679531.840
BG0008	2568796.292	5679550.924