

4 Anhang

4.1 Textliche Festsetzungen

Die Rechtsgrundlagen dieses Planes und seines Verfahrens sind:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
4. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
5. Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV.NW. S. 568), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S.934).
6. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2018 (GV.NRW. 2018 S. 421).
7. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (CV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 2018 (GV. NRW. S. 738) und daraus folgende Satzungen.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Sondergebiet SO1 "Lebensmitteldiscountmarkt"

1.1.1 Das Sondergebiet SO 1 "Lebensmitteldiscountmarkt" dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmitteldiscountmarktes.

1.1.2. Zulässig ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche bis zu 1.390 m².

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie der Trauf- und Gebäudehöhen.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH) und die Traufhöhe (TH) sind Höchstwerte und beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

3 Pflanzbindungen und Pflanzgebote

§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

- 3.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte heimische Bäume und Sträucher zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ersatzpflanzen sind aus der Artenliste unter Punkt I 3.3 zu wählen. Bauliche Anlagen (Einfriedungen) innerhalb des Pflanzstreifens sind unzulässig.
- 3.2 Auf den Parkflächen ist je 10 Stellplätze ein standortgerechter großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Neu- und Ersatzpflanzungen sind aus der Artenliste unter Punkt I 3.4 zu wählen.

3.3 Artenliste Pflanzflächen

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>	<u>Empfehlenswerte Qualität</u>
Amelanchier laevis	Felsenbirne	Sol., 3xv., m.B., 125-150 h
Berberis in Arten und Sorten	Berberitze	Str., 2xv., Tb., 60-100 h
Cornus mas	Kornelkirsche	Str., o.B., 3 Tr., 60-100 h
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Str., o.B., 100-150 h
Corylus avellana	Hasel	Str., o.B., 100-150 h
Crataegus monogyna	Weißdorn	Str., o.B., 100-150 h
Hedera helix	Efeu	Tb., 4-6 Triebe, 30-40
Ligustrum vulgare	Liguster	Str., o.B., 100-150 h
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche	Str., o.B., 100-150 h
Ribes alpinum	Alpen-Johannisbeere	Str., o.B., 100-150 h
Rosa canina	Hunds-Rose	Str., o.B., 100-150 h
Rosa glauca	Hecht-Rose	Str., o.B., 100-150 h
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	Str., o.B., 100-150 h
Salix caprea	Sal-Weide	Str., o.B., 100-150 h
Salix viminalis	Korb-Weide	Str., o.B., 100-150 h
Viburnum opulus	Schneeball	Str., o.B., 100-150 h

3.4 Artenliste Stellplatzflächen

<u>Botanischer Name</u>	<u>Deutscher Name</u>
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides 'Cleveland'	Spitz – Ahorn 'Cleveland'
Acer platanoides 'Columnare'	Spitz – Ahorn 'Columnare'
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
'Frans Fontaine'	
Fraxinus excelsior 'Diversifolia', 'Atlas', 'Geessink'	Esche
Malus Hybriden	Zierapfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Nichtfruchtende Zierbirne
Pyrus caucasica	Kaukasische Wildbirne
Quercus robur 'Fastigiata'	Säulen-Eiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde 'Greenspire'
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'

4 Höhenlage der Gebäude

§ 9 (3) BauGB

Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Sockelhöhe) darf 52,5 m ü.NHN nicht überschreiten.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (4) BauGB mit 86 (1) BauONW

1 Dachformen

Dächer sind mit einer Neigung von 0 bis zu 45° auszuführen. Einrichtungen der Solartechnik oberhalb der Dachflächen werden zugelassen.

2 Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Straßenseitig sind die Einfriedungen als Drahtmattenzäune auszuführen, wenn sie höher als 0,80 m sind.

III Hinweise

1 Versickerung

Auf das gesetzliche Gebot zur Versickerung oder Verrieselung von Niederschlagswasser vor Ort (§ 51a Landeswassergesetz) wird hingewiesen. Im Plangebiet ist eine Versickerung des auf den Dachflächen und des auf den Hofflächen anfallenden schwach belasteten Niederschlagswasser über Mulden-Rigolensysteme zulässig. Solche Versickerungen bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis, für die der Rhein-Sieg-Kreis als Untere Wasserbehörde zuständig ist.

Die Sickerfähigkeit des Grund und Bodens ergibt sich aus den hydrogeologischen Gutachten der Geobek Ingenieurgesellschaft für Geowissenschaften mbH vom 25.05.2004.

2 Denkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

3 Hochwasserschutz

Gemäß sachlichem Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz (Stand: 2006) liegt das Plangebiet innerhalb eines potentiellen Überflutungsbereiches, eines Extremhochwasserbereichs außerhalb der Überschwemmungsbereiche des Rheins.

4 Straßenprofil

Das Straßenprofil innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen ist lediglich zur Information dargestellt und nicht verbindlich.

5 Umweltgefahren

Das Plangebiet liegt innerhalb des Achtungsabstands eines Störfallbetriebes, der Chlor verarbeitet. Für den Fall eines Alarms sind Vorkehrungen zu treffen, dass die Gebäudehülle geschlossen, mechanische Belüftungsanlagen unterbrochen und Menschen bis zum Abzug der Gefahr aufgenommen werden können.

Im Baugenehmigungsverfahren kann durch eine Einzelfallbetrachtung nachgewiesen werden, dass der angemessene Abstand im Einzelfall gewahrt ist, so dass keine weiteren Maßnahmen zur Minimierung eines Unfallrisikos erforderlich sind.

6 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baumaßnahmen anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz – Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ – anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.