



**Vorhabenbezogener
Bebauungsplan I/97
(Vorhaben- und Erschließungsplan)**

**„Nahversorgung Tüddern“
1. Änderung**

Teil 2: Textliche Festsetzungen
(Stand: März 2015)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“

Das Verhältnis der Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 1 „Fachmarktzentrum“ zur Grundstücksfläche (13.274 qm) darf jeweils den Wert von 0,245 (entspricht einer Größe von etwa 3.251 qm) nicht überschreiten.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind folgende Sortimente in Anlehnung an die „Sortimentsliste für die Gemeinde Selfkant“ gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen als Verhältniszahl zulässig.

- im SO 1a (REWE)

Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Schnittblumen – 0,135 (dies entspricht in etwa der Größe von 1.791 qm).

- im SO 1b (DM Drogeriemarkt)

Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel), Parfümerie- und Kosmetikartikel – 0,070 (dies entspricht in etwa der Größe von 930 qm).

- im SO 1c

Sonstige zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente, außer Nahrungs- und Genussmittel, - 0,040 (dies entspricht in etwa einer Größe von 530 qm),

Für die Randsortimente wird keine Sortimentsbeschränkung getroffen. Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche darf jedoch nicht überschritten werden.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig: Gastronomiebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, Dienstleistungseinrichtungen, ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten und die der Versorgung und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen.

1.2 Sondergebiet SO 2 „Lebensmitteldiscounter“

Das Verhältnis der Gesamtverkaufsfläche im Sondergebiet SO 2 „Lebensmitteldiscounter“ zur Grundstücksfläche (6.801 qm) darf jeweils den Wert von 0,194 (entspricht einer Größe von etwa 1.317 qm) nicht überschreiten.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche sind folgende Sortimente in Anlehnung an die „Sortimentsliste für die Gemeinde Selfkant“ gemäß dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept mit folgenden maximal zulässigen Verkaufsflächen als Verhältniszahl zulässig.

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel) - 0,194 (dies entspricht in etwa der Größe von 1.317 qm)

Für die Randsortimente wird keine Sortimentsbeschränkung getroffen. Die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche darf jedoch nicht überschritten werden.

Als ergänzende Nutzungen sind zulässig: Gastronomiebetriebe, Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke, ebenerdige Stellplatzanlagen einschließlich ihrer Zu- und Abfahrten und die der Versorgung und Entsorgung des Sondergebietes dienenden Nebenanlagen.

1.3 Sortimentsliste für die Gemeinde Selfkant

Nahversorgungsrelevante Sortimente {gleichzeitig zentrenrelevant}

- Nahrungs- und Genussmittel, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Schnittblumen
- Zeitungen und Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente

- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wasche und sonstige Textilien
- Baby-/ Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Schuhe
- Lederwaren, Koffer und Taschen
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- optische und akustische Artikel
- Geschenkartikel, Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sport- und Freizeitartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektroartikel, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren, Schmuck
- Musikalien, Briefmarken und vergleichbare Hobbyartikel
- Kunstgegenstände, Bilder, Bilderrahmen, sonstiges Einrichtungszubehör

Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente (nicht abschließend)

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

2.0 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Das Maß der Nutzung richtet sich nach dem Planeintrag. Es wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe baulicher Anlagen darf ausnahmsweise überschritten, wenn die Überschreitung durch untergeordnete technische Anlagen (bspw. Antennen, Lüftungsanlagen) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine) entsteht.

3.0 Stellplätze und Garagen

Im Sondergebiet sind Stellplätze sowie deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.0 Grünordnerische Festsetzungen

4.1 Innerhalb des Plangebietes

Die nach dem Stellplatzbau verbleibende Grünfläche ist als Extensivrasen zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Dies gilt ebenso für den Gehölzbestand an der südlichen Seite nahe der Straße „In der Fumme“.

4.2 Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffs ist die vorhandene Grünfläche mit einer Baumreihe in Verbindung mit dem Bau des Parkplatzes aufzuwerten.

Die Pflanzmaßnahme umfasst 7 Stück Bäume II. Die Bäume sind mit 1,50 m Abstand zur Längsseite des geplanten Parkplatzes zu pflanzen. Der Abstand in der Reihe soll 10 m betragen.

Ausgangsgröße / Pflanzqualität: Hochstamm, 3-mal verpflanzt, Stammumfang 14 – 16 cm.

Baumart: Winter-Linde ‚Rancho‘ *Tilia cordata* ‚Rancho‘

Alternativ: Säulen-Hainbuche ‚Fastigiata‘ *Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘

Die Bäume nach Fertigstellung des Parkplatzes in der zunächst nachfolgenden Pflanzperiode auf vorbereitete Flächen zu setzen. Für Pflanzen und Pflanzarbeiten gilt DIN 18916.

Pflege, Entwicklung und dauerhafter Erhalt der gepflanzten Bäume obliegen dem Grundstückseigentümer. Ausfallende Gehölze sind gleichartig zu ersetzen.

B. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 der ‚Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die folgenden Zulässigkeitsvoraussetzungen:

Leuchtfarben, Reflexionsoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklame und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (Pylon) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen mit Fremdwerbung sind nicht zulässig.

C. Kennzeichnungen und Hinweise

1.0 Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2.0 Artenschutzrechtliche Belange

Die Baufeldräumung sollte möglichst während der Vegetationsruhe und Vermehrungsfreien Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Zu allen anderen Zeiten sind die Bauflächen und unmittelbar angrenzenden Flächen bis in eine Tiefe von 20 m auf Jungtiere und Gelege hin abzusuchen. Es wird empfohlen die Baumaßnahmen mit einer ökologischen Baubetreuung zu begleiten.

3.0 Denkmalschutz

Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Der Hinweis auf potenzielle, denkmalrechtlich relevante Bodenfunde wird mit den Belangen der Bodendenkmalpflege und der Informationspflicht für Bauwillige begründet.

4.0 Erdbebenzone

Tüddern befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S (Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung) gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).

5.0 Bergbau

Die Bezirksregierung Amsberg, Abteilung Bergbau und Energie weist darauf hin, dass der Änderungsbereich sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Rheinland“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken) befindet. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Rheinland“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Im Bereich der Planmaßnahme ist kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Ferner ist nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt.

Weiterhin ist der Bereich des Planungsgebietes nach den vorliegenden Unterlagen (von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen).

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet, in den nächsten Jahren, ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.