GEMEINDE SWISTTAL

Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 "Metternicher Weg- Sondergebiet" 2. Änderung im Verfahren gem. § 13a BauGB M. 1: 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.0 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet SO - Großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel -

Das Sonstige Sondergebiet SO – Groß- und kleinflächiger Einzelhandel – dient der Unterbringung klein- und großflächiger Fachmärkte. Es wird untergliedert in die Teilbereiche SO 1 und SO 2.

1.1 Teilbereich SO 1 „Lebensmittelvollsortimenter"
Zulässig ist ein Lebensmittelvollsortimenter als Hauptbetrieb mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.300 m² und max. 1.800 m² und folgendem Kernsortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren,
- Drogerieware, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Heim- und Kleintierfutter
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel.

Andere Sortimente dürfen auf max. 10 % der Verkaufsfläche angeboten und verkauft werden.

Bis zu einer Nutzfläche von insgesamt max. 100 m² sind folgende den Hauptbetrieb ergänzende Nutzungen zulässig: Schank- und Speisewirtschaften, Finanzdienstleistungen, Apotheke, nicht störende Handwerksbetriebe.

1.2 Teilbereich SO 2 „Nonfood-Discounter"
Zulässig ist ein Nonfood-Discounter mit einer Verkaufsfläche von mind. 500 m² und max. 800 m² mit folgendem Kernsortiment:

- zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente außer Nahrungs- und Genussmittel gemäß der Swisttaler Liste

Andere Sortimente dürfen auf max. 10% der Verkaufsfläche angeboten und verkauft werden.

2.0 Überbaubare Grundstücksfläche

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche können
- Rampen, Treppenanlagen, Treppenräume, Vordächer sowie Eingangsbereiche (Windfänge),
- Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO,
- Anlagen für regenerative Energieversorgung,
- eingeschossige, umbaute Abstellanlagen für Fahrräder und
- unterirdische Gebäudeteile

zugelassen werden.

3.0 Maß der baulichen Nutzung

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

3.2 Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden wird bestimmt durch die Gebäudehöhe (GH). Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist bei geneigten Dächern der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Die Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Aufbauten um maximal 2,00 m überschritten werden.

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Metternicher Weg" Bezugspunkte (Kanaldeckel) in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

3.3 Die zulässige Grundfläche im Sondergebiet (SO) darf durch Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

4.0 Bauweise

Für das Sonstige Sondergebiet (SO) ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig sind.

5.0 Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten

5.1 Im Sonstigen Sondergebiet (SO) sind Stellplätze sowie deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit **-St-** gekennzeichneten Flächen zulässig.

5.2 Außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche für Ein- und Ausfahrten sind keine Zufahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen zulässig.

6.0 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die privaten Erschließungs- und Stellplatzflächen sind aus Schallschutzgründen als asphaltierte bzw. glatt gepflasterte Flächen aus ungefugten Pflastersteinen auszuführen.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen

Die verbleibenden Restflächen innerhalb des Sondergebietes sind als Grünflächen mit Sträuchern und Einzelbäumen anzulegen. Die heimischen Gehölze sind in Gruppen der gleichen Art zu pflanzen. Weitergehende, genauere Angaben zu den Anpflanzungen richten sich nach den Gegebenheiten vor Ort. Es sollen ausschließlich Pflanzen der Pflanzliste verwendet werden.

Mindestpflanzqualität Sträucher: 60-80 cm,
Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualität Bäume 2 x verschult, 80 - 100 cm hoch
Acer campestre, Feldahorn
Betula pendula, Sandbirke
Carpinus betulus, Hainbuche
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Pyrus communis, Wildbirne
Sorbus aucuparia, Eberesche

B. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen i.S.d. § 23 BauNVO zulässig. Ausnahmen hinsichtlich der Werbeanlagenstandorte können zugelassen werden.

Bis zu einer Entfernung von 20 m (Anbauverbotszone), gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnen der Landstraße L 182 sowie L 163 dürfen Anlagen der Außenwerbung grundsätzlich nicht errichtet werden.

Werbeanlagen an Gebäuden sind pro Gebäudeseite nur unterhalb der Traufe (Vor- und Rücksprünge bleiben unberücksichtigt) bis maximal 20 % der Fassadenfläche zulässig. Ausnahmsweise können Werbeanlagen auch oberhalb der Traufe zugelassen werden, soweit die Ansichtsfläche von insgesamt 20 m² pro Gebäudeseite, die Höhe der Werbeanlagen von maximal 1,50 m und der Dachfirst ab dem Bezugspunkt nicht überschritten wird.

Werbeanlagen an baulichen Anlagen, die keine Gebäude sind (Fahnenmaste, Pylone usw.) dürfen, ausgehend vom Bezugspunkt, eine Höhe von 8 m, eine Werbeansichtsfläche von 12 m² pro Sichtseite und eine Ausladung von 2 m ab Rohr- oder Mastmitte nicht überschreiten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb von 40 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahnen der Landstraßen L 182 sowie L 163, ist für das gesamte Plangebiet nur eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die freistehende Werbeanlage darf, ausgehend vom Bezugspunkt, eine Höhe von 12 m, eine Werbeansichtsfläche von 15 m² pro Sichtseite sowie eine Ausladung von 3 m ab Rohr- oder Mastmitte nicht überschreiten.

Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht.

Werbeanlagen dürfen weder das Orts- und Landschaftsbild noch Straßenbild beeinträchtigen.

C. HINWEISE

1.0 Erdbebenzone
Die Gemarkung Heimerzheim befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149, Fassung Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T" (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S sowie Gebiete mit relativ flachgründiger Sedimentfüllung).
Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang baualtsichlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die noch durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

2.0 Wasserschutzgebiet
Das Plangebiet liegt im geplanten Wasserschutzgebiet Effstadt-Dirmerzheim, Wasserschutzzone III B.

3.0 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.

4.0 Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax:02206/9030-22, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

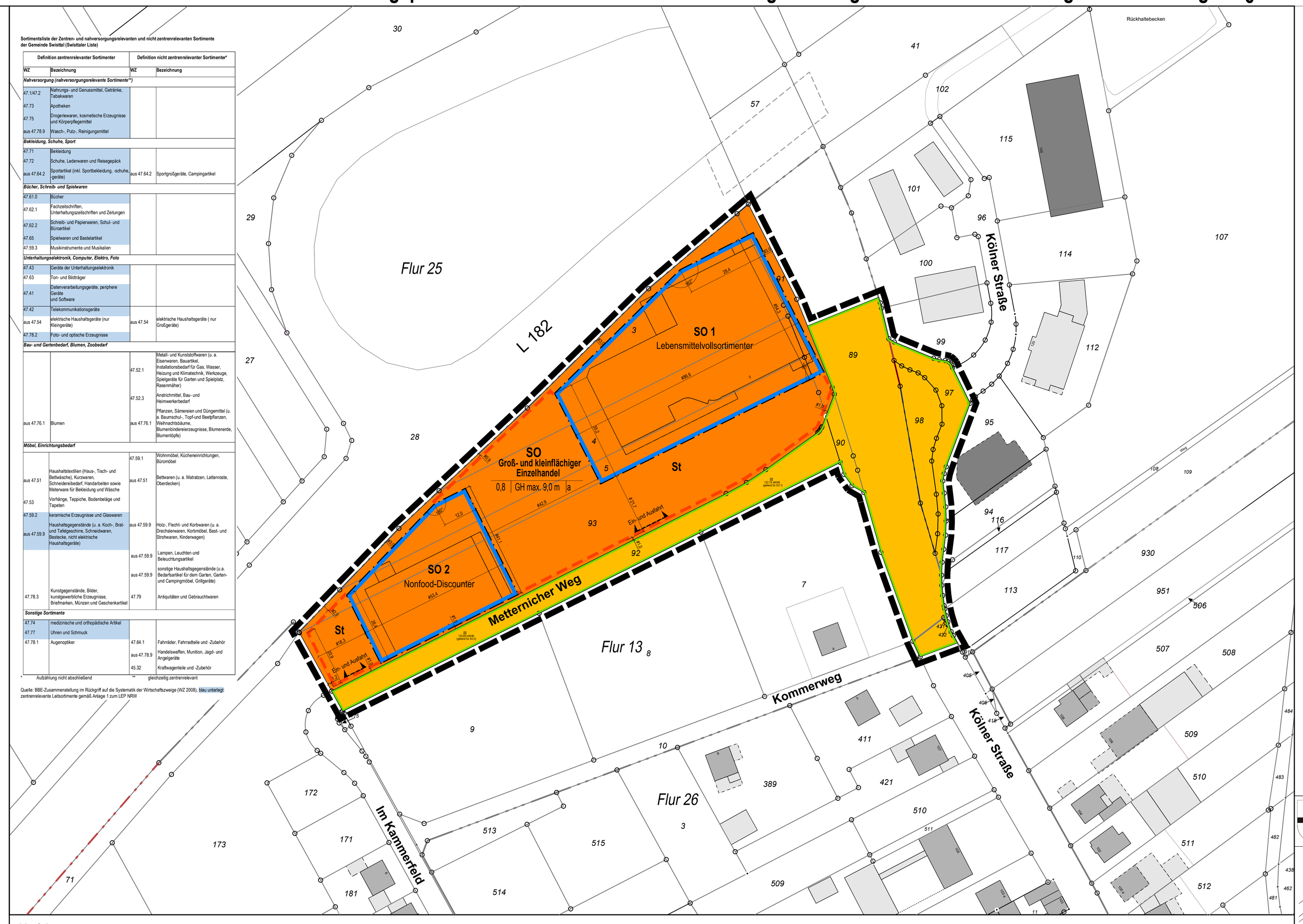
5.0 DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke
DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der Gemeindeverwaltung, Fachgebiet III/1 – Gemeindeentwicklung, Rathausstraße 115, 53913 Swisttal-Ludendorf während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Sortimentsliste der Zentren- und nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente der Gemeinde Swisttal (Swisttaler Liste)

Definition zentrenrelevanter Sortimenter		Definition nicht zentrenrelevanter Sortimenter*	
WZ	Bezeichnung	WZ	Bezeichnung
*Nahversorgung (nahversorgungsrelevante Sortimente**)*			
47.1/47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren		
47.73	Apotheken		
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel		
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel		
Bekleidung, Schuhe, Sport			
47.71	Bekleidung		
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck		
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)	aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel
Bücher, Schreib- und Spielwaren			
47.61.0	Bücher		
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen		
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel		
47.65	Spielwaren und Bastelartikel		
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien		
Unterhaltungselektronik, Computer, Elektro, Foto			
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik		
47.63	Ton- und Bildträger		
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, peripherie Geräte und Software		
47.42	Telekommunikationsgeräte		
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte)	aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (nur Großgeräte)
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse		
Bau- und Gartenbedarf, Blumen, Zoobedarf			
aus 47.76.1	Blumen	47.52.1 47.52.3 aus 47.76.1	Metall- und Kunststoffwaren (u. a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher) Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf Pflanzen, Sämereien und Düngemittel (u. a. Baumschul-, Topf-und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
Möbel, Einrichtungsbedarf			
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche	47.59.1 aus 47.51	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel Bettwaren (u. a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten		
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren		
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u. a. Koch-, Brat- und Tiefgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)	aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u. a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
		aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
		aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für dem Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
Sonstige Sortimente			
47.74	medizinische und orthopädische Artikel		
47.77	Uhren und Schmuck		
47.78.1	Augenoptiker	47.64.1 aus 47.78.9 45.32	Fahrräder, Fahrradteile und -Zubehör Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte Kraftwagenteile und -Zubehör

* Aufzählung nicht abschließend ** gleichzeitig zentrenrelevant

Quelle: BBE-Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008), bbsu unterlegt: zentrenrelevante Leitsortimente gemäß Anlage 1 zum LEP NRW



ZEICHENERKLÄRUNG

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

SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO) Großflächiger- und kleinflächiger Einzelhandel

SO 1 — Gliederung des SO-Gebietes

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl

GH max. 9,0m — max. zulässige Gebäudehöhe über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a — abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen öffentlich

Straßenbegrenzungslinie

Ein- und Ausfahrtsbereich

Sonstige Planzeichen

St — Umgrenzung der Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

SO 132,10 +NHN (gültig für SO 1)
SO 132,00 +NHN (gültig für SO 2) — Bezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (mNHN) für die Bemessung der Gebäudehöhen für das jeweilige Sondergebiet (SO 1 und SO 2)

Sonstige Darstellungen

vorhandene Gebäude

11 / 218 — Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

#13,1 — Vermaßung

Füllschema der Nutzungschablone

Art der baulichen Nutzung		
Bezeichnung der zulässigen Einzelhandelseinrichtungen		
Grundflächenzahl (GRZ)	max. zul. Gebäudehöhe über Bezugspunkt	Bauweise

0 10 20 30 50

N

Verfahren

Plangrundlage
Die vorliegende Plangrundlage ist ein Ausschnitt der Katasterflurkarte des Rhein-Sieg-Kreises mit Stand vom 05.09.2019.

Die Darstellung entspricht dem Koordinatensystem ETRS89-UTM32

Erlaubnisvermerk:
erteilt durch das Katasteramt Rhein-Sieg-Kreis am.17.09.2018

Geschäftsnummer: 62.12 - 2019_EI_02993

Es wird bescheinigt dass die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist und den Anforderungen des § 1 Abs. 2 PlanZV entspricht.

....., den.....

.....
öffentlich bestellter Vermesser (ÖbVI)

Planverfasser/Planungsbüro

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
53881 Euskirchen

Euskirchen, den .....

.....
Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath

Beschlüsse

Änderungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Swisttal hat in seiner Sitzung am 16.06.2020 den Änderungsbeschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Heimerzheim Hz 33 (VEP) gefasst. Die Änderung wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Weiterhin wurde die Umwandlung in einen Angebotsbebauungsplan beschlossen.

Der Änderungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ....._....._..... ortsüblich bekanntgemacht.

Swisttal, den ....._....._.....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
Die Bestimmungen des § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB werden auf Beschluss des Rates der Gemeinde Swisttal vom 16.06.2020 nicht angewendet.

Swisttal, den ....._....._.....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Beschluss zur öffentlichen Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplans mit Begründung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Beschluss des Planungs- und Verkehrsausschusses der Gemeinde Swisttal vom ....._....._..... zur Offenlage beschlossen worden.

Swisttal, den ....._....._.....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Beteiligung der Öffentlichkeit
Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung lagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ....._....._..... bis ....._....._..... öffentlich aus.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden am ....._....._.....ortsüblich bekanntgemacht.

Swisttal, den ....._....._.....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Beteiligung der Behörden
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ....._....._..... in der Zeit vom ....._....._..... bis ....._....._..... .

Swisttal, den ....._....._.....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Swisttal hat in seiner Sitzung am ....._....._..... gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ir Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung NRW (GO NRW) den Satzungsbeschluss gefasst.

Swisttal, den ....._....._.....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Ausfertigungsvermerk
Diese Ausfertigung des Bebauungsplanes entspricht dem Offenlageexemplar mit eingearbeiteten Änderungen nach der Offenlage.
Die Übereistimmung des Bebauungsplanes mit dem Willen der Gemeindevertretung wird beurkundet.

Swisttal, den .....

Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Inkrafttreten
Der Satzungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB am ..... ortsüblich bekanntgemacht.
Der Bebauungsplan wird somit gemäß § 10 Abs. 3 BauGB rechtskräftig.

Swisttal, den .....

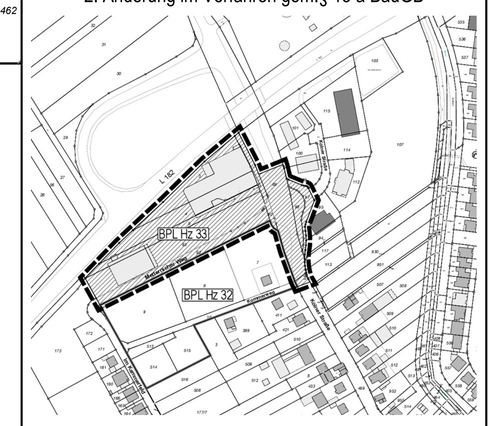
Bürgermeisterin_____
(Petra Kalkbrenner)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587).
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1075).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 -(BauO NRW 2018), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 26.03.2019 (GV. NRW S. 193).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW.S.666 ff) - SGV.NRW.2023 - zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b).

Gemeinde Swisttal

Bebauungsplan Heimerzheim Hz 33 „Metternicher Weg-Sondergebiet",
2. Änderung im Verfahren gem.§ 13 a BauGB



ENTWURF

Erstellt im Auftrag der Gemeinde Swisttal:
Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath, Euskirchen

Übersicht zum räumlichen Geltungsbereich o. M.

Geobasisdaten © Katasteramt Rhein-Sieg-Kreis 2019