

Gemeinde Waldfeucht

Bebauungsplan Nr. 44

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung "Nahversorgung"

In dem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ sind Läden mit Waren aller Art auf einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von insgesamt 2.300 qm zulässig. Mindestens 60 % der Verkaufsfläche je Laden müssen ausschließlich dem Verkauf von nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen dienen .

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66)

Darüber hinaus sind sonstige Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 (2) 4 BauNVO, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sowie Büro- und Verwaltungsgebäude.

1.2 Gewerbegebiet

Gemäß § 1 Abs. 4, 5 und 6 in Verbindung mit Abs. 8 BauNVO wird das Gewerbegebiet wie folgt gegliedert und in seiner Nutzung eingeschränkt: Nicht zugelassen sind die Anlagen der Abstandsklassen I bis V sowie die nicht mit (*) gekennzeichneten Anlagen der Abstandsklasse VI nach der Abstandsliste 1998 (Runderlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft, Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass) vom 2. April 1998. MBl. NRW. 2. Juli 1998. S. 744). Ausnahmsweise Anlagen der Abstandsklasse VI, die nicht mit (*) gekennzeichnet sind und der Abstandsklasse V dann zugelassen werden, wenn durch Gutachten eines Sachverständigen nachgewiesen wird, dass durch einen besonders fortschrittlichen Stand der Technik gleichwohl die Schutzansprüche der Wohnbebauung in umweltschutztechnischer Hinsicht erfüllt werden.

Des Weiteren sind gemäß § 1 Abs. 4 und § 8 BauNVO folgende Arten der allgemein zulässigen Gewerbebetriebe aller Art nicht zulässig:

- Spielhallen
- Diskotheken
- Land- und Gartenbau
- Tierzucht
- Schrottplätze/Autoverwertung

- Einzelhandelsbetriebe, sonstige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und in den Auswirkungen den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sowie sonstige Gewerbebetriebe mit Verkauf an letzte Verbraucher, sofern diese Betriebe jeweils ein zentren- und nahversorgungsrelevantes Sortiment haben.

Als zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten:

- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 - 36) ohne Berufsbekleidung und Berufs- und Arbeitstiefel und ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektrotechnische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschließlich Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47) ohne WB 4105 Arbeitsschutzbrillen
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB 519)
- Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57) sowie für den privaten Haushalt Datenverarbeitung (WB 588) und Telekommunikation
- Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
- Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Gebrauchtwaren dieser Liste

Als nahversorgungsrelevante Sortimente gelten:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66)

Eine Ergänzung des zulässigen Sortiments durch einzelne Warenklassen oder Warenarten der vorstehenden Liste ist ausnahmsweise zulässig, wenn der Antragsteller nachweist, dass von dem ergänzten Sortiment keine schädliche Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. Diese Ausnahme ist für einen Getränkefachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 700 qm erfüllt.

Generell zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, wenn der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

1.3 Versorgungsflächen

Eine Versorgungsfläche für eine Trafostation der Kreiswerke Heinsberg (KWH) wird an der Schnittstelle zwischen Gewerbegebiet und Sondergebiet an der Erschließungsspanne festgesetzt.

1.4 Wohnungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für bestimmte Personenkreise nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung

Höhenlage baulicher Anlagen, Ausnahmeregelung

Die Oberkante Traufe/Attika/Brüstung der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf maximal auf der im Plan festgesetzten Höhe über NN liegen.

Bei geneigten Dächern gilt als Oberkante der First. Dabei ist für die maximale bauliche Höhe die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel des eingedeckten Dachs, maßgebend. Als Oberkante bei Flachdächern gelten Traufe/Attika/Brüstung bzw. der Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Ausnahmen von den Höhenbeschränkungen gelten nur für Schornsteine, Dampferzeuger, Kühltürme und Silos sowie für Anlagen zur Luftreinhaltung und untergeordnete Dachaufbauten, deren Errichtung auf dem Gelände innerhalb der festgesetzten Höhe technisch nicht möglich ist. Der Umfang dieser Überschreitungen ist auf das technisch notwendige Maß zu begrenzen. Diese Bauteile dürfen im Einzelnen ein Volumen vom 100 cbm nicht überschreiten.

3 Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.1 Zuordnungsfestsetzung

Gemäß § 8a Abs. 1 BNatSchG werden die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" einschließlich der festgesetzten Maßnahmen den als sonstiges Sondergebiet und Gewerbegebiet festgesetzten Flächen zugeordnet. Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 44, Erweiterung des Gewerbegebiets Waldfeucht-Bocket werden einvernehmlich zwischen der Gemeinde Waldfeucht und der Unteren Landschaftsbehörde Kompensationsflächen festgelegt und dem sonstigen Sondergebiet und dem Gewerbegebiet zugeordnet.

3.2 Maßnahmen zur Begrünung als Ausgleich für die Eingriffe in Natur und Landschaft

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) § 9 (1) Nr. 5, 15, 20 und 25; (6) werden Maßnahmen zur Begrünung im Bebauungsplan festgesetzt.

Baumpflanzungen

M 1

Entlang des Bocketer Weg ist eine Baumreihe zu pflanzen.

Abstand der Bäume in der Reihe : 12 m

Abstand zur Straßenbegrenzungslinie: 2 m

Ausgangsgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm

Baumauswahl: *Acer platanoides* ‚Autumn Blaze‘

; (dt. Spitz-Ahorn ‚Autumn Blaze‘)

oder *Fraxinus excelsior* ‚Atlas‘

(dt. Gemeine Esche ‚Atlas‘)

oder *Quercus robur* ; (dt. Stiel-Eiche)

M 2

Entlang des Wirtschaftsweges (Bocket – Frilinghoven) ist eine Baumreihe zu pflanzen.

Abstand der Bäume in der Reihe: 12 m

Abstand zur Straßenbegrenzungslinie: 2 m

Ausgangsgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm

Baumauswahl: *Quercus robur*; (dt. Stiel-Eiche)

oder *Carpinus betulus*; (dt. Hainbuche)

oder *Acer platanoides* ‚Emerald Queen‘

(dt. Spitz-Ahorn ‚Emerald Queen‘)

M 3

Entlang der Brabanter Strasse ist eine Baumreihe zu pflanzen; ebenso in der Verlängerung auf der Nebenfläche.

Abstand der Bäume in der Reihe: 12 m;

Abstand zur Straßenbegrenzungslinie: 2 m

Ausgangsgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm

Baumauswahl: *Tilia cordat* ‚Typ Lappen‘ (dt. Winter-Linde)

M 4

Im Mittelteil des Kreisverkehrs sind 5 Einzelbäume zu pflanzen.

Abstand der Bäume: ca. 12 m; regelmäßiges 5-Eck

Abstand vom Kreisrand (Bordstein): ca. 3,50 m

Ausgangsgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18 – 20 cm

Baumauswahl: *Quercus robur* ‚Fastigiata‘
(dt. Pyramiden Eiche ‚Fastigiata‘)
oder *Carpinus betulus* ‚Fastigiata‘
(dt. Säulen-Hainbuche, ‚Fastigiata‘)
oder *Acer rubrum* ‚October Glory‘
(dt. Rot-Ahorn ‚October Glory‘)

Strauchpflanzungen

M 5

Strauchgehölze, von heimischer und bodenständiger Art, sind auf 50 % der Gesamtfläche zu pflanzen.

Abstand der Sträucher: 1,25 m x 1,25 m

Pflanzart: In Reihen versetzt

Ausgangsgröße: Strauch, 2 x versetzt H/R 100 / 125 cm

Strauchauswahl: *Acer campestre* (Feldahorn)
Rosa canina (Hundsrose)
Salix caprea (Salweide)
Sorbus aucuparia (Eberesche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Ribes rubrum (Johannisbeere)
Viburnum opulus (Schneeball)

M 6

Strauchgehölze heimischer und bodenständiger Art, sind als freiwachsende „Grenz“-Hecke, 4-reihig mit jeweils 2 Reihen je Grundstückseinheit zu pflanzen.

Abstand der Sträucher: 1,25 m x 1,25 m

Pflanzart: in Reihen versetzt

Ausgangsgröße: Strauch, 2 x versetzt, H/B 100 / 125 cm

Strauchauswahl: wie unter M 5

M 7

Strauchbepflanzung am Regenrückhaltebecken

Eingrünung des Regenrückhaltebeckens mit Strauchgehölzen, heimischer und bodenständiger Art, parallel entlang des Zaunes im Abstand von 1,5 m.

Abstand der Sträucher in der Reihe: 1,25 m

Ausgangsgröße: Strauch 2 x versetzt, H/B 100 / 125 cm

Strauchauswahl wie unter M 5

Raseneinsaat am Regenrückhaltebecken

Flächen oberhalb der Böschung sind mit Landschaftsrassen (Regelsaatgutmischung (RSM) 7.2.1) einzusäen.

Flächen auf der Böschung und der Beckenboden sind mit Landschaftsrassen für Feuchtlagen (RSM 7.3.1) einzusäen.

M 8

Raseneinsaat aller nicht bepflanzten Teilflächen der öffentlichen Grünflächen mit Landschaftsrassen - Standard mit Kräutern (RSM 7.1.2.) - einzusäen.

M 9

Vorhandene, als erhaltenswert dargestellte Bäume und Strauchgehölze, sind gemäß DIN 18920 vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen und deren möglichen Folgen mit sachgerechten Maßnahmen zu schützen, insbesondere Stamm- und Wurzelschutz.

3.3 Umsetzung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen

Die Maßnahmen sind zeitgleich mit der Realisierung der Bauvorhaben, jedoch 2 Jahre nach Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan umzusetzen.

3.4 Unterhaltung der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen

Die aufgeführten Maßnahmen sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Ausfallende Bäume, Sträucher und Krautrasenflächen sind gleichartig zu ersetzen. Pflege und Erhalt der Maßnahmen obliegen dem jeweiligen Grundstückseigentümer.

3.5 Begrünung von Stellplätzen

Bei der Herrichtung von PKW-Stellplätzen auf dem Sondergebiet ist je angefangene 6 Stellplatzeinheiten ein hochstämmiger Baum 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18-20 cm, gemessen in 1,00 m Höhe, anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten gemäß nachfolgender Liste (Auswahl):

Acer rubrum „Armstrong“ (Schmalkroniger Rotahorn)

Crataegus x carrierei (Apfel-Dorn)

Fraxinus ornus (Blumen-Esche)

Sorbus aria „Magnifica“ (Großlaubige Mehlbeere)

Alnus cordata (italienische Erle)

4 Hinweise

4.1 Hinweis Bodendenkmalschutzgesetz

Es wird ausdrücklich auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW hingewiesen. Beim Auftreten geologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Niedeggen, Tel. 02425 9039-0, Fax 02425 9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4.2 Grundwasser

Die Schwankung der Grundwasseroberfläche beträgt langfristig natürlicherweise 2 bis 3 m. Es ist von einem höchsten zu erwartenden Grundwasserstand auszugehen, der bei rund 48,5 m über NN liegen kann.

4.3 Kampfmittel

Der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln hat mitgeteilt, dass die Luftbilddauswertung Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben hat. Vor dem Beginn erdeingreifender Maßnahmen ist es daher erforderlich, frühzeitig mit dem Ordnungsamt Kontakt aufzunehmen und Teile des Gebiets untersuchen zu lassen.

4.4 Schutzmaßnahmen vor Immissionen

In dem angrenzenden Gewerbegebiet sind grundsätzlich geruchsemitte-rende Betriebe zu lässig, so dass bei der Errichtung von Gebäuden, in denen mit nicht verpackten Nahrungs- und Genussmitteln gehandelt wird, entsprechende Schutzmaßnahmen wie z. B. Filteranlagen, Schleusen etc. eingebaut werden müssen.