

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 54 VOLLSORTIMENTER AN DER JOHANNESSTRASSE – K5



GEMEINDE WALDFEUCHT – ORTSLAGE HAAREN

gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Bauordnung NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) NR. 1 BAUGB)

SONDERGEBIET (SO) MIT DER ZWECKBESTIMMUNG „NAHVERSORGUNG“ GEMÄß § 11 (3) BAUNVO

1.1 Zulässig ist:

- eine Einzelhandelseinrichtung mit insgesamt max. 1.400 qm Gesamtverkaufsfläche

1.2 Die Sortimente werden dabei auf die in der Regel nahversorgungsrelevanten Sortimente der Warengruppen Lebensmittel- und Reformwaren begrenzt.

1.3 Auf maximal 250 qm der Gesamtverkaufsfläche sind Drogerieartikel zulässig.

1.4 Andere Sortimente sind nur auf maximal 20% der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M § 19 BAUNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, deren Zufahrten und Umfahrungen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

3 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 18 BAUNVO)

3.1 Die Höhen im Bereich des Sondergebietes beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). (§ 18 Abs.1 BauNVO)

3.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Nahversorgungszentrums darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (Schornsteine, Belüftungsanlagen, Auslässe von Kühlaggregaten, Satellitenspiegel) ausnahmsweise um bis zu maximal 1,80 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

4 STELLPLÄTZE UND GARAGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 BAUNVO)

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen unzulässig.

5 BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

5.1 Folgende Betriebszeiten sind innerhalb des Sondergebietes (SO) zulässig:

- Öffnungszeiten: 06:00 Uhr bis 21:30 Uhr
- Anlieferung: 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr

5.2 Alle außenliegenden technischen Anlagen -Heizung/Lüftung/Klima/Kälte- sowie alle ins Freie führenden Anlagenteile sind in Abhängigkeit der Schalleistung gekapselt und/oder mit Schalldämpferstrecken auszurüsten. Folgende abgestrahlte Schalleistung darf nicht überschritten werden:

Technische Anlagen: geplante Haustechnik/Verflüssiger

Schalleistungspegel: Lw, zul. = 88,0 dB(A)

5.3 Die Oberfläche der Fahrwege und Stellplätze ist in Asphaltbeton oder in einem nicht geriffelten Gußasphalt auszuführen.

5.4 Bei einer Ausführung der Stellplatzoberfläche in Pflasterbauweise ist diese in ungefastem Verbundsteinpflaster auszuführen.

5.5 Die Parkplatzanlage muss bis 22 Uhr vom Kundenverkehr geräumt sein. Die Öffnungs- und Abfahrtszeiten des Parkplatzes sind durch eine entsprechende Beschilderung mit „Schranke wird um 22 Uhr geschlossen“ klar ersichtlich zu machen.

6 FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 25A) BAUGB)

6.1 Für die Grünfläche im Bereich FB1 wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen eine Bepflanzung mit 15 Sträuchern je 100 qm Fläche festgesetzt. Zu verwenden sind einheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste D in der Qualität 2xv. 60. Die Strauchpflanzungen sollen eine Höhe von maximal 0,60 m nicht überschreiten. Innerhalb der Fläche FB1 ist eine Aufstellfläche für Fußgänger und Radfahrer mit einer Breite von 4,0 m anzulegen.

- 6.2 Entlang der östlichen und westlichen Grenze ist mit der Kennzeichnung FB2 die Anpflanzung einer mindestens 1,00 m breiten geschnittenen Hecke aus einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 0,5 m, Mindestqualität 120/150) gemäß Pflanzliste E festgesetzt und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungshöhe muss mindestens 1,20 cm betragen.
- 6.3 Auf der Fläche FB3 ist eine Streuobstwiese mit standortgerechten Obstbäumen (Hochstamm 2x verpflanzt, 8/10) gemäß Pflanzliste B im Abstand von 13 m, somit je 169 m² anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die bezeichnete Fläche ist mittels geeigneter Gras-Kräutermischung (z.B. RSM 7.1.2) als Wildwiese herzustellen.
- 6.4 Für die Grünflächen im Bereich FB4 wird aus gestalterischen und ökologischen Gründen eine Bepflanzung mit 15 Sträuchern je 100 qm Fläche festgesetzt. Zu verwenden sind einheimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste D in der Qualität 2xv. 60/100. Die gesamten Flächen sind durch Ansaat einer standortgerechten Kräutermischung (z.B. RSM 7.1.2) als Kräuterwiese herzustellen. Bei der Anpflanzung innerhalb des Bereiches FB 4 ist darauf zu achten, dass die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlage gewährleistet wird.
- 6.5 Auf der Fläche FB5 ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/ Strauchhecke aus Sträuchern und/ oder Bäumen II. Ordnung mit einer Regelbreite von 5,0 m bis 15,0 m aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und D anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/ 100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU 12/14 anzupflanzen. Zur Erschließung der rückwärtigen landwirtschaftlichen Fläche ist eine Öffnung in der Bepflanzung mit einer Breite von 5,0 m zulässig.
- 6.6 Die Flächen zwischen den Strauchbepflanzungen sind mit einer Raseneinsaart oder mit Bodendeckern gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen.

7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 BAUO NW)

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m sind auf der Grundstücksgrenze zulässig.

HINWEISE

1. KAMPFMITTEL
Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln. Eine geophysikalische Untersuchung der Fläche ist vor Baubeginn vorzunehmen. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.
2. GRUNDWASSER
Das Plangebiet liegt im Bereich braunkohlenbergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung. Der Grundwasserstand befindet sich im Plangebiet bei ca. < 5,00 m unter Flur. Es wird dringend empfohlen, bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser zu treffen.
3. ERDBEBENZONE / UNTERGRUND
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und in der Untergrundklasse S. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Die DIN 4149 kann als Anhang zur Begründung im Rathaus der Gemeinde Waldfeucht eingesehen werden.
4. BODENDENKMALPFLEGE
Die Bestimmungen nach §§ 15, 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde mitzuteilen. Bodendenkmal und Fundstelle sind nach erfolgter Mitteilung drei Werktage unverändert zu erhalten.
5. Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unzulässig, wenn Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Waldfeucht am den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54 - Vollsortimenter an der Johannesstraße-K5- als Satzung beschlossen hat.

zu den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 54
–Vollsortimenter an der Johannesstraße-K5 –

PFLANZLISTEN

PFLANZLISTE A

LAUBBÄUME II. ORDNUNG

Esskastanie (*Castanea sativa*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Elsbeere (*Sorbus torminalis*)
Walnuss (*Juglans regia*)
Frühe Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Wildapfel (*Malus communis*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)

PFLANZLISTE B

EINHEIMISCHE OBSTBÄUME

Äpfel

Weißer Klarapfel
James Grieve
Apfel aus Cronsels
Geheimrat Oldenburg
Dülmener Rosenapfel
Jakob Lebel
Goldparmäne
Rote Sternrenette
Zuccalmaglios Renette
Grüner Boskoop
Roter Boskoop
Landsberger Renette
Ontario
Rheinischer Winterrambour
Kaiser Wilhelm
Rheinischer Bohnapfel
Rheinische Schafsnase
Gravensteiner
Roter Bellefleur

Freiherr von Berlepsch
Ingrid Marie

Birnen

Clapps Liebling
Williams Christbirne
Conference
Gute Luise
Gellerts Butterbirne
Vereins-Dechantsbirn

Alexander Lucas
Köstliche von Charneux
Pastorenbirne
Madame Verté

Süßkirschen

Kassins Frühe
Große schwarze Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche
Große Prinzessinkirsche
Büttners Rote Knorpelkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche

Pflaumen etc.

Bühler Frühzwetsche
Hauszwetsche
Nancymirabelle
Große grüne Reneclode

PFLANZLISTE C (BODENDECKER)

Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*)
Dickmännchen oder Japanischer Ysander (*Waldsteinia ternata*)
Fingerstrauch (*Potentilla fructosa*)
Kriechmispel (*Cotoneaster dammeri*)
Heckenkirsche (*Lonicera*)

PFLANZLISTE D

Sträucher

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Rainweide (*Ligustrum vulgare*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus monogynajoxyacantha*)
Schwarze Apfelbeere (*Aronia melanocarpa*)
Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)

PFLANZLISTE E

Heckenpflanzen

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)