

**Stadt Sankt Augustin
Rhein-Sieg-Kreis
Regierungspräsident Köln**

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625/2
„An der Pleistalstraße“ – Ortsteil Niederpleis**

Textliche Festsetzungen

ENTWURF

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter:
Dipl.-Ing. Brigitte Christ

Erkelenz, den 26. Februar 2010

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

Das Plangebiet wird als Mischgebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO) festgesetzt.

Im Mischgebiet (MI) ist ein Lebensmittelmarkt (Nahversorger) der Hauptrichtung Nahrungs- und Genussmittel gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässig. Die Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nrn. 1-2 und 4-8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind ebenfalls nicht zulässig. Die zulässigen Ausnahmen nach § 6 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

Die Sankt Augustiner Liste weist folgende Sortimente als nahversorgungsrelevant aus:

WZ 2008	Bezeichnung
47.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
47.73	Apotheken
aus 47.75	Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse und Parfümartikel)

10 % der Verkaufsfläche insgesamt kann zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Sankt Augustiner Liste beinhalten:

Die Sankt Augustiner Liste weist folgende Sortimente als zentrenrelevant aus:

WZ 2008	Bezeichnung
47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
aus 47.53	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
aus 47.54	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch- Brat- und Tafelgeschirre, Schneidewaren, Bestecke)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	bespielte Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.65	Spielwaren, Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.75	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck

2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 625/2 „An der Pleistalstraße“ – Ortsteil Niederpleis
Textliche Festsetzungen

47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Die Sankt Augustiner Liste weist folgende Sortimente als nicht-zentrenrelevant aus:

WZ 2008	Bezeichnung
aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Ober- und Unterdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Schrauben und –Zubehör, Kleineisenwaren, Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Bauelemente aus Eisen, Metall und Kunststoff, Werkzeuge aller Art; Werkstatteinrichtungen, Leitern, Lager- und Transportbehälter, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Drahtwaren, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Elektroinstallationszubehör, Bau- und Heimwerkerbedarf
aus 47.53	Tapeten und Bodenbeläge, Teppiche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte – Großgeräte (u.a. Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
aus 47.59.9	Holz- Kork- Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren), Kinderwagen
aus 47.59.9	Bedarfsartikel für den Garten, Gartenmöbel, Grillgeräte
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Campingartikel und Campingmöbel
aus 47.76.1	Pflanzen, Saatgut und Düngemittel (u.a. Baumschul-, Topf- und Beetpflanzen, Weihnachtsbäume, Blumenbindereierzeugnisse, Blumenerde, Blumentöpfe)
47.76.2	Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
47.79	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

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

- 2.1 Für das Mischgebiet wird die Obergrenze mit der Festsetzung der GRZ auf maximal 0,9 festgesetzt (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO).
- 2.2 Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist NHN. (§ 18 Abs.1 BauNVO).
- 2.3 Im MI wird gemäß § 9 Abs. 3 BauGB die Gebäudehöhe (oberster Abschluss der baulichen Anlage) auf max. 83,00 m ü. NHN festgesetzt.
- 2.4 Das angegebene Höchstmaß der Firsthöhe und der Gebäudehöhe darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (z.B. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Kühlaggregate) bis zu 5,0 m überschritten werden (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3 Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Die der Versorgung der Baugebiete dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig.
- 3.2 Im MI sind Stellplätze außer in den für sie vorgesehen Flächen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG NW)

Das auf allen Dachflächen und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser des Baugrundstückes des MI-Gebietes ist in die Mischwasserkanalisation einzuleiten.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zugunsten des Anliegers des östlich angrenzenden Grundstücks wird ein Geh- und Fahrrecht (GF) festgesetzt.

6 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Entlang der südlichen Grenze des Plangebietes ist die Pflanzung eines 8 m breiten Gehölzstreifens auf einer Länge von ca. 65 m vorzunehmen. Durch die Pflanzung des baumheckenartigen Gehölzstreifens werden neue Strukturelemente in die Landschaft eingebracht.

Der Gehölzstreifen wird aus Sträuchern und Bäumen als Überhälter zusammengesetzt. Die genaue Artenverteilung obliegt der Objektplanung. Für den Aufbau der Gehölzstrukturen ist pro 1,5-2 m² Fläche eine der nachfolgenden Pflanzen zu setzen:

Sträucher:

Pflanzenqualität: Str. mind. 3xv., 100 -150 cm oder v.Str., o.B., 4-5 TR, 100-150 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Gemeiner Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Gewöhnliche Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Frangula alnus</i>	Gewöhnlicher Faulbaum
<i>Prunus spinosa</i>	Gewöhnliche Schlehe
<i>Rosa arvensis</i>	Feld-Rose
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Ribes uva-crispa</i>	Wilde Stachelbeere
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder

Laubbäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20 m):

Pflanzenqualität: H. oder Stammbusch 3xv. STU 12-14 cm

<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Gewöhnliche Hainbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche, Vogelbeere

Laubbäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20 m):

Pflanzenqualität: H. oder Stammbusch 4xv. STU 18-20 cm

<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Tilia cordata</i> ‚Greenspire‘	Stadt-Linde

⇒ Es sind Pflanzen aus regionaler Anzucht zu verwenden. Das optimale Gedeihen des Gehölzstreifens ist durch eine entsprechende Entwicklungspflege sowie einen dauerhaften Bestandsschutz zu gewährleisten. In den ersten drei Jahren ist der Bereich zwischen den Gehölzen 3-4 mal auszumähen. Im fünften Jahr ist der Pflanzenbestand durch Lättern zu lichten. Das Schnittgut ist von der Fläche abzufahren. Ab dem zehnten Jahr sind die Bestände abschnittsweise auf den Stock zu setzen, um eine Verjüngung zu erzielen. Diese Pflegemaßnahme ist in Abständen von 10-25 Jahren zu wiederholen.

7 Hinweise

Die Bestimmungen zum Auffinden archäologisch relevanter Güter nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sind zu beachten. Danach sind entsprechende Bodenfunde den zuständigen Behörden zu melden und die Fundstelle ist nach erfolgter Meldung drei Werktage unverändert zu belassen.