

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

1.Sondergebiet (SO)

(gem. § 9 BauGB und § 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Zweckbestimmung und zulässige Art der Nutzung

Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel – Nahversorgung“ festgesetzt. Als zulässige Art der Nutzung werden gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO nur folgende Nutzungen zugelassen:

1. Einzelhandelsbetriebe, die der Nahversorgung dienen, bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 6500 qm, wenn diese den Waren der Sankt Augustiner Liste (s. 1.2) für nahversorgungsrelevante Sortimente zuzuordnen sind (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
2. Randsortimente der zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente gem. der u. g. Sankt Augustiner Liste auf insgesamt 10% der Verkaufsfläche, jedoch max. 700 qm Verkaufsfläche (§ 1 Abs. BauNVO),
3. Anlieferung, Lager-, Technik- und Personal- und Verwaltungsräume (§ 1 Abs. 9 BauNVO),
4. KFZ-Stellplätze (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB sind Verkaufsflächen ausschließlich im Erdgeschoss zulässig.
6. Ausnahmsweise sind Einrichtungen und Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke zulässig, wenn sie eine Fläche von insgesamt max. 400 qm nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Sankt Augustiner Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
47.2	Nahversorgungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahversorgungsmitteln
47.73 aus 47.75	Apotheken Drogerieartikel (ohne kosmetische Erzeugnisse u. Parfümerieartikel)

Zentrenrelevante Sortimente	
WZ 2008	Bezeichnung
47.41 47.42 47.43 aus 47.51	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software Telekommunikationsgeräte Geräte der Unterhaltungselektronik

aus 47.53	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
aus 47.54	
47.59.2	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoffe, Vorhänge, dekorative Decken)
47.59.3	Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse (ohne Großgeräte wie Herd, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
aus 47.59.9	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Musikinstrumente und Musikalien
47.61.0	Haushaltsgegenstände (nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
47.62.1	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
47.62.2	Bücher
47.63	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
aus 47.63.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.65	bespielte Ton- und Bildträger
47.71	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
47.72	Spielwaren, Bastelartikel
47.74	Bekleidung
aus 47.75	Schuhe, Lederwaren, Reisegepäck
aus 47.76.1	medizinische und orthopädische Artikel
47.77	kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel
47.78.1	Schnittblumen
47.78.2	Uhren und Schmuck
47.78.3	Augenoptiker
	Foto- und optische Erzeugnisse
	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
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 Gebrauchsgüter

1.3 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Die Grundflächenzahl wird auf 0,8 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0.

1.4 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

Die maximale Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet darf 84m üNNH nicht überschreiten.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Masten, technische Aufbauten können

ausnahmsweise bis zu 3 Metern zugelassen werden, wenn sowohl private (z.B. Abstandsflächen) als auch öffentliche Belange (z.B. Brandschutz) nicht entgegenstehen.

Ausgenommen von der Festsetzung der maximal zulässigen Höhe ist der genehmigte UMTS-Mast Standort-Nr.: 353 990 508 auf dem Gebäude des Versorgungsmarktes.

1.4 Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Im Sondergebiet verlaufen Anlagen der Abwasserbeseitigung und eine 110kV-Hochspannungsfreileitung. Die Trassen der Anlagen sind mit Leitungsrechten zugunsten der Erschließungsträger belastet.

Im Bereich der eingetragenen Leitungsrechte und Schutzstreifen sind Bauwerke und Pflanzungen mit den Betreibern der Ver- und Entsorgungsanlagen abzustimmen.

Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung dürfen nur Pflanzungen mit einer Endwuchshöhe von max. 5m vorgenommen werden.

Bei Pflanzung von Gehölzen im Randbereich des Schutzstreifens muss durch Wuchshöhe oder Rückschnitt sichergestellt sein, dass Beschädigungen der Hochspannungsfreileitungen ausgeschlossen sind.

2. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE en)

(gem. § 9 BauGB und § 8 BauNVO)

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. §1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur Gewerbebetriebe bzw. Handwerksbetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (im Sinne des § 6 BauNVO).

Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der Sankt Augustiner Liste (s.1.2) sind nicht zulässig (§1 Abs. 5 BauNVO).

Ausgenommen hiervon sind Verkaufsflächen für den Verkauf von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an Endverbraucher, wenn sie

- in räumlichem und sachlichem Zusammenhang mit einem produzierenden, weiterverarbeitenden oder einem Handwerksbetrieb errichtet und betrieben werden und eine Größe von 100qm nicht überschreiten, oder

- als Randsortiment dem nicht zentrenrelevanten Kernsortiment eines Einzelhandelsbetriebs zugeordnet sind und 10% der Verkaufsfläche für das Kernsortiment nicht überschreiten.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

Erweiterungen und Erneuerungen der vorhandenen Autoreparaturwerkstatt, die im eingeschränkten Gewerbegebiet vorhanden ist, sind ausnahmsweise zulässig, soweit der Nachweis erbracht wird, dass keine schädlichen Umweltauswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung zu erwarten sind (§ 1 Abs. 10 BauNVO). Der Nachweis obliegt dem Antragsteller.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ wird auf maximal 0,6 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Die GFZ wird auf maximal 1,0 festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Es sind maximal 2 Vollgeschosse zulässig. (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

2.3 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen beträgt 82m üNHN. (§ 9 Abs. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO)

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe für untergeordnete Bauteile wie Kamine, Masten, technische Aufbauten können ausnahmsweise bis zu 3 Metern zugelassen werden, wenn sowohl private (z.B. Abstandsflächen) als auch öffentliche Belange (z.B. Brandschutz) nicht entgegenstehen.

2.4 Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Garagen sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

2.5 Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Stellplätzen sowie Garagen- und Stellplatzzufahrten außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Hinweise:

1. Wasserschutzzonenverordnung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Wasserschutzzone IIIB des Einzugsgebietes der Wassergewinnungsanlage Meindorf im unteren Sieggebiet. Die Bestimmungen der Wasserschutzzonenverordnung sind zu berücksichtigen.

2. Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Köln-Bonn. Bauliche Anlagen, auch Bauhilfsanlagen, sind bis zu einer Höhe von 168m üNN genehmigungsfrei. Anlagen, die diese Höhe überschreiten, bedürfen der luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf.

3. Hochspannungsfreileitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer / Bauherren zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

4. Kampfmittel

Der Geltungsbereich liegt in einem Kampfgebiet und es liegen Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Schützenloch und militärisch genutzte Fläche) vor. Die Flächen sind im Plan als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Vor Baumaßnahmen wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen.

Bei anstehenden Bauarbeiten soll das Gelände auf das Geländeniveau von 1945 abgeschoben werden, zur genauen Festlegung des Bereichs ist die Vorgehensweise mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

Im übrigen Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen.

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

Bauarbeiten sind sofort einzustellen, wenn Kampfmittel gefunden werden, die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächste Polizeidienststelle sind unverzüglich zu informieren.

5. Altablagerungen

Im gekennzeichneten Bereich handelt es sich um eine künstliche Auffüllung (mit der Registrierungsnummer 5209/97). Bei geplanten Eingriffen in den Untergrund sind diese künstlichen Auffüllungen ordnungsgemäß zu beseitigen bzw. zu verwerten. Der vorhandene Baugrund stellt eventuell nicht für alle Bauvorhaben einen tragfähigen Untergrund dar.

6. Altstandorte 5209/1148 und 5209/1000

Bei geplanten Eingriffen in den Untergrund im Bereich der genannten Altstandorte muss eventuell mit unterirdischen Tankanlagen, Leitungssystemen und sonstiger tanktechnischer Einrichtung gerechnet werden. Im Bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist der Rhein-Sieg-Kreis, Untere Abfallwirtschaftsbehörde und Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen.

7. Abfallwirtschaft

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.