T E X T L I C H E F E S T S E T Z U N G E N

Bebauungsplan Nr. 1441 – Gartencenter Nußbaumer Straße –

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

1.1 WA - ‘Allgemeines Wohngebiet’ (§ 4 BauNVO)
In dem ‘Allgemeinen Wohngebiet’ (WA) sind Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 5 BauNVO (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und daher nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.2 SO -'Sondergebiet'
In den Sondergebieten (SO1 und SO3) mit der Zweckbestimmung 'großflächiger Einzelhandel' sind zwei Fachmärkte sowie ein Lebensmittelmarkt bis maximal 700 qm Verkaufsfläche zulässig.

Im Sondergebiet SO2 sind ausschließlich Büroräume und betriebszugehörige Wohnungen zulässig.

Im Sondergebiet SO3 sind Wohnungen, die der Hauptnutzung in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

1.2.1 Gesamtverkaufsfläche
Die höchst zulässige Verkaufsfläche als Gesamtverkaufsfläche des Sondergebietes (SO1 und SO3) darf 8700 qm nicht überschreiten.
Die Verkaufsfläche für einen Lebensmittelmarkt darf 700 qm nicht überschreiten.

1.2.2 Sortimentsabgrenzung

Lebensmittelmarkt
Randsortimente dürfen auf maximal 200 qm der Verkaufsfläche angeboten werden.

Fachmärkte:
Es sind nur Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zulässig,

zentrenrelevante Sortimentsgruppen:

1. Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder- und Galanteriewaren (WB 19 - 36)
   Ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
2. Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
3. Elektronische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392) einschl. Wohnraumleuchten (WB 3930, 3932, 3937)
4. Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40 - 47)
5. Antiquitäten (WB 50)
6. Kinderwagen (WB 519)
7. Papier, Papierwaren, Schreib- und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52 - 57)
8. Camping- und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655 - 659)
9. Heiz- und Kochgeräte, Kühl- und Gefriermöbel, Wasch- und Geschirrspülmaschinen für den Haushalt (WB 67)

10. Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
11. Gebrauchtwaren dieser Liste
12. Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00 - 13)
13. Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15 - 18)
14. Tafel-, Küchen- u.ä. Haushaltsgeräte (WB 66)
15. Abgepasste Teppiche und Läufer (WB 210)
16. Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803 - 7809)

Neben den Kernsortimenten dürfen auf max. 700 qm Verkaufsfläche zentrenrelevante Sortimente angeboten werden, jedoch ist die Verkaufsfläche pro Hauptbereich auf 200 qm beschränkt.

1.3 Lärmschutz

Im Sondergebiet (SO1, SO2 und SO3) des Bebauungsplanes sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren je qm Grundfläche abgestrahlte Schallleistung die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) nicht überschreiten.

Sondergebiet	IFSP in dB(A) tagsüber (6 - 22 Uhr)	IFSP in dB(A) nachts (22 - 6 Uhr)
Fläche 1.1	50	40
Fläche 1.2	56	42
Fläche 1.3	58	43
Fläche 1.4	63	47
Fläche 1.5	62	45
Fläche 2	59	44
Fläche 3	59	47
Fläche 4	61	47

Ein Austausch der Schallleistungskontingente der einzelnen Flächen untereinander ist zulässig, jedoch dürfen die insgesamt resultierenden Immissionsanteile an den betrachteten Immissionsorten nicht verändert werden. Die Unbedenklichkeit ist jeweils durch Einzelnachweis eines Sachverständigen zu belegen.

Zum Nachweis zur Einhaltung der Festsetzungen sind im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren in Bezug auf die schutzwürdige Bebauung Lärmimmissionsprognosen, wie folgt durchzuführen:

a) Ermittlung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile

Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile der Fläche aus den festgesetzten immissionswirksamen flächenbezogenen A - Schallleistungspegeln (IFSP) mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach DIN/ISO 9613 - 2. Entwurf 1997. Meteorologische Korrektur Cmet = 0 dB, Faktor für die Bodendämpfung G = 0,0. Berücksichtigung der plangegebenen Topographie gemäß Deutscher Grundkarte DG 5000. Sonstige Abschirmung / Reflexion durch andere Objekte und Hindernisse auf dem Ausbreitungsweg wird nicht berücksichtigt. Die Emissionshöhe beträgt 5,0 m über Geländeniveau.

b) Betriebsbezogene Lärmimmissionsprognose:

Die Prognose ist auf der Grundlage der TA Lärm in Verbindung mit der DIN /ISO 9613 - 2. Entwurf bzw. künftig der endgültigen Fassung und der VDI 2571 durchzuführen, mit dem Ziel die unter a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegel anteile einzuhalten bzw. unterschreiten.

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

2.1 Die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl für das Sondergebiet (SO1 / SO2 / SO3) darf durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie die Umfahrten bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

2.2 Lärmschutzwände sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB)

3.1 Im 'Allgemeinen Wohngebiet' (WA) sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der seitlichen Grenzabstände zwischen der vorderen und hinterer Baugrenze zulässig.

3.2 Im Sondergebiet (SO1, SO2 und SO3) sind Stellplätze nur innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

4. Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24)

Lärmpegelbereiche
Die zukünftigen Gebäudefassaden innerhalb des ausgewiesenen Sondergebietes, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB im Plan gekennzeichnet sind, liegen im Lärmpegelbereich III.
Für Außenbauteile von Gebäuden, innerhalb des vorstehend benannten Lärmpegelbereich III, sind zum Schutz gegen Außenlärm entsprechend des Abschnittes 5 der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten.

Ausnahmen von den Festsetzungen sind zulässig, wenn durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Lärmpegelbereich DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB (A)	Wohnungen / Aufenthaltsräume erforderliche R'w,res der Außenbauteile in dB	Büroräume erforderliche R'w,res der Außenbauteile in dB
III	61 bis 65	35	30

Hinweis:
Für Gebäude die innerhalb der lärmbelasteten Zone III befinden, wird die Anordnung besonders ruhebedürftiger Räume (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer) innerhalb lärmabgewandter Gebäudeteile empfohlen.

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.1 Die im Plan mit **a** gekennzeichnete 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' ist mit Gehölzen und Sträuchern der Pflanz-liste **A** zu bepflanzen.

Pflanzliste A:

Gehölze 2. Ordnung:
Carpinus betulus Hainbuche

Corylus avellana	Hasel

Für die Pflanzung sind 175 Gehölze 2. Ordnung, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 100 - 150 cm, Pflanzdichte eine Pflanze je 2 qm zu verwenden.

Sträucher:

Sambucus racemosa	Holunder
Virbunum opulus	Schneeball
Lonicera	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe

Für die Pflanzung sind 110 Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 100 cm, Pflanzdichte eine Pflanze je qm angrenzend an die Gehölze zu verwenden.

Die Fläche ist entsprechend der Anlage zur Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen (Grundsätze für die Ausgestaltung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) zu bepflanzen und zu pflegen.

5.2 Die im Plan mit **b** gekennzeichnete 'Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen' ist mit Bodendeckern und Kleingehölzen der Pflanzliste **B** zu bepflanzen.

Pflanzliste B:

Amelanchier laevis	Felsenbirne
Cotoneaster tomentosa	Filzige Zwergmistel
Cornus mas	Kornelkirsche
Daphne mezereum	Seidelbast
Deitzia gracilis	Deutzi
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Hypericum calycinum	Johanniskraut
Ilex aquifolium	Gemeine Stechpalme
Lonicera pileata	Heckenkirsche
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Prunus tenella	Zwerg-Mandel
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rugosa	Kartoffel-Rose
Sambucus racemosa	Holunder
Weigela florida	Weigelie

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

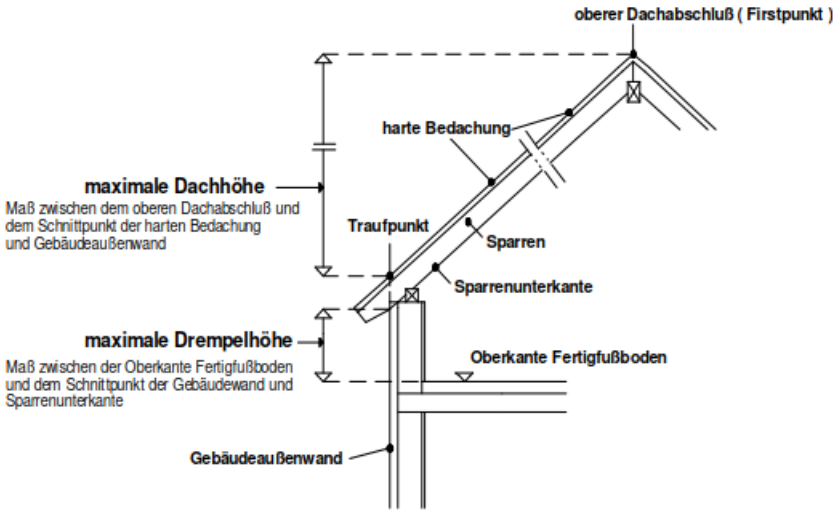
6.1 Innerhalb der im Plan mit **c** gekennzeichneten 'Fläche mit Bindungen für Bepflanzun gen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-zungen' sind die Vegetationselemente zu erhalten und abgängige Bäume zu ersetzen.

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 86 Abs. 4 BauO NW) Gestaltung baulicher Anlagen

7.1 Höhe baulicher Anlagen:

Die im Bebauungsplan für das sonstige Sondergebiet (SO1 und SO2) festgesetzten First- und Traufhöhen sowie der Gebäudehöhe für Flachdächer sind als Höchstwerte festgesetzt.

Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalnull (m ü. NN).



7.2 Fassadenbegrünung / Begrünung Lärmschutzwand

Im Sondergebiet (SO1 und SO3) sind fensterlose Mauern, Brandwände, Einfriedungsmauern, Lärmschutzwände durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen nach Pflanzliste **C** zu begrünen

Planzliste C:

Hedera helix	Wald-Efeu
Hydrangea petiolaris	Kletter-Hortensie
Parthenocissus tricuspidata 'Veitchii'	Dreilappiger Wilder Wein

Hinweise

1. Versickerung von Niederschlagswasser

Bei der Erschließung neuer Bauflächen gilt aufgrund der Regelung des § 51a Landeswassergesetzes (LWG) seit dem 01.01.1996 der Vorrang der ortsnahen Niederschlagswasserbeseitigung (Versickerung), sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Ausgenommen von der Verpflichtung ist jedoch gemäß § 51a Abs. 4 LWG Niederschlagswasser, welches in eine vorhandene Trennkanalisation abgeleitet wird.

Die Entwässerung des Bebauungsplangebietes erfolgt zurzeit im Trennsystem.
Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird an die öffentliche Schmutzwasserkana-

lisation angeschlossen und im Klärwerk Benningsfeld behandelt.
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird an die öffentliche Regenwasserkanalisation angeschlossen, dabei ist folgendes zu beachten:

- Bei einer Versiegelung der Grundstücke über 30 % der jeweiligen Grundstücksfläche, sind die darüber hinausgehenden Flächenanteile durch entsprechende Rückhalteeinrichtungen auszugleichen.
- Eine Nutzung von Niederschlagswasser zu betrieblichen Zwecken wird befürwortet.
- Soweit die Nutzungen der Flächen dies erforderlich machen, ist das abzuleitende Niederschlagswasser vor der Einleitung in die Kanalisation zu behandeln.

Die entsprechenden Randbedingungen bezüglich Regenwasserbehandlung und Regenwasserrückhaltung sind Gegenstand des notwendigen Genehmigungsverfahren.

2. Altlasten

Für das Plangebiet liegen im städtischen Altlastenkataster keine Eintragungen vor. Hinweise auf andere großräumige oder spezielle Bodenbelastungen sind nicht bekannt.

3. Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B für das Wasserwerk Höhenhaus

4. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich u informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten

5. Zeichnerische Darstellung

Sind in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes mehrere unterschiedliche lineare Signaturen der Planzeichenverordnung unmittelbar parallel nebeneinander ohne Vermassung eines zwischenliegenden Abstandes gezeichnet, so fallen sie als Festsetzung in einer Linie zusammen.