# Textliche Festsetzungen

**A) Planungsrechtliche Festsetzungen**

gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO) :

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Gartencenter".

Zulässig ist ausschließlich ein Einzelhandelsbetrieb (Gartencenter) mit den in Gartencentern vorhandenen nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten als gartencenterspezifisches Kernsortiment.

Die Verkaufsfläche für das zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortiment darf maximal 10 % der Verkaufsfläche (Obergrenze) betragen.

Die Sortimentsstruktur wird laut "Baesweiler Liste" wie folgt festgelegt:

a) nicht zentrenrelevante Sortimente:
- Pflanzen
- Pflanzgefäße
- Gartendeko und Bedarf inkl. Floristik

b) zentrenrelevante Sortimente:
- Geschenkartikel, Bilder, Kunstgegenstände
- Schnittblumen
- Spielwaren
- Glas, Porzellan, Keramik

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16-21 a BauNVO) :

2.1 Die Zahl der Vollgeschosse beträgt I.

2.2 Innerhalb des SO-Gebietes wird die Grundflächenzahl mit 0,8 * als Höchstmaß festgesetzt.

* Ausnahmsweise ist eine GRZ von 0,9 zulässig, wenn der Versiegelungsgrad der Freiverkaufsfläche max. 30 % beträgt und die Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise ausgeführt werden.

3. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12 BauNVO) :

3.1 Stellplätze und Garagen außerhalb von Baugrenzen:

Stellplätze und Garagen sind nur in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4. Höhenlage und Höhe der Gebäude (§ 9 (2) BauGB und §§ 16 und 18 BauNVO) :

4.1 Die Gebäude dürfen mit dem Fertigfußboden des Erdgeschosses maximal 0,50 m über dem Gehweg (gemittelt vor dem Grundstück) liegen.

Die Traufhöhe des Gebäudes wird maximal 5,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt der aufgehenden Außenwand mit der Dachhaut.

4.2 Die Firsthöhe der Gebäude wird mit maximal 9,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

4.3 Die zulässige Lagerhöhe in der dafür vorgesehenen Fläche beträgt max. 2,00 m über Geländeoberkante.

4.4 Die Höhe für Flachdächer wird mit maximal 5,00 m über Oberkante Fertigfußboden festgesetzt.

5. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB) - Schallschutz -

Für den Fahrbereich einschließlich der Zufahrtswege sind Kanal- und Entwässerungsöffnungen so anzuordnen, dass kein Reifenkontakt erfolgen kann (um unnötige Störgeräusche zu vermeiden).

Lärmschutzwände sind auf der Grundstücksgrenze am Parkplatz zu den Flurstücken 203 und 241 zu errichten. Die Lärmschutzwände sind in Richtung der Stellplätze mit einer Höhe von 2 m über GOK schallabsorbierend mit einem $\alpha_w$ > 0,6 herzustellen. Die Lärmschutzwände selber müssen ein bewertetes Schalldämmmaß $dL_w$ von mindestens 25 dB aufweisen.

Um unnötige Störgeräusche durch Einkaufswagen zu vermeiden, ist im Bereich des Parkplatzes und der Außenverkaufsfläche ein fugenloser Belag herzustellen. Alternativ können Einkaufswagen mit größeren Gummirollen verwendet werden.

**Gestalterische Festsetzungen**

gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW),

1. Einfriedungen:

1.1 Entlang der Grundstücksgrenzen zu den angrenzenden privaten Grundstücken sind blickdichte Einfriedungen mit einer Höhe von 2,00 m zu errichten. Betonzäune sind nicht zulässig.

2. Werbeanlagen:

2.1 Objektspezifische Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen in beweglicher, blinkender, veränderlicher und reflektierender Form sind nicht zulässig.

**Hinweise**

1. **Denkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, FAX: 02425/9039-199,


Lärmschutzwand
(s. textl. Festsetzungen Punkt 5)
Lärmschutzwand
(s. textl. Festsetzungen Punkt 5)
Hauptstraße
St
St
St
SO
0,8 *
I
FH <= 9
TH <= 5
Sattelach
Flur 6
Elwe 4
Elwe 6
Schmutzwasser
Leitung
Kanaldeckel
Kanaldeckel
Kanaldeckel