Textliche Festsetzungen zum BP 104 – Gartencenter Hauptstraße -

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.

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 α_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, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten. (§§ 16, 16 DschG NW).

2. **Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der BRD in der Erdbebenzone 3.
Die DIN 4149 (Fassung April 2005) zur Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundsland NRW (Juni 2006) ist zu beachten.

3. **Kampfmittelfreiheit**

Vor Beginn der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu beteiligen. Durch den Hinweis im Bebauungsplan soll die Untersuchung des Plangebietes auf Kampfmittelfreiheit vor der Durchführung von Erschließungs- und Baumaßnahmen sichergestellt werden.

4. **Artenschutz**

Aus Gründen des Vogel- und Fledermausschutzes sind alle in der Eingriffsbewertung sowie der Artenschutzrechtlichen Potentialeinschätzung aufgeführten Bestimmungen zu Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen zu beachten.

5. **Grundwasserabsenkung durch den rheinischen Braunkohletagebau**

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind.

Die Fläche liegt außerdem in Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahme ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zurzeit gültigen Fassung
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl I S. 132), in der zurzeit gültigen Fassung
- Landschaftsgesetz NRW (LG-NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW S. 568), in der zurzeit gültigen Fassung
- Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW S. 926), in der zurzeit gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV, NRW, S. 256), in der zurzeit gültigen Fassung