TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN IMGENBROICH NR. 12
"EINZELHANDEL / KREISVERKEHR ZENTRUM"

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BauGB

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Das sonstige Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO dient der Zweckbestimmung ‚Großflächiger Einzelhandelsbetrieb'.

Zulässig sind Einzelhandel mit maximal 1000 m² Verkaufsfläche mit mindestens 80% nahversorgungsrelevanten Sortimentsgruppen gemäß Einzelhandelserlass des Ministeriums für Stadtentwicklung, Kultur und Sport u.a. vom 07.05.1996:
- Lebensmittel, Getränke
- Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

1.2 Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsart wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb von Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

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

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse und durch die Trauf- und Firsthöhen als Höchstmaß über Bezugshöhe festgesetzt. Die Bezugshöhe beträgt für das Sondergebiet 556,80 m über NN, für das Mischgebiet 558,10 m über NN.

Die Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Bezugshöhe, die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen und der Bezugshöhe. Zulässig ist:
1. für eingeschossige Gebäude innerhalb des SO eine Traufhöhe von maximal 4,50 m und eine Firsthöhe von maximal 9,50 m
2. für zweigeschossige Gebäude innerhalb des MI eine Traufhöhe von maximal 6,00 m und eine Firsthöhe von maximal 11,00 m.

3. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind mit Ausnahme von Einfriedungen in den mit A, B und C gekennzeichneten Teilflächen der nicht überbaubaren Flächen unzulässig.

4. Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Der Anschluss des ‚Sonstigen Sondergebietes' an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die Behelfszufahrt ‚Einfahrt 1'. Nach Fertigstellung der K 16 n und der einmündenden städtischen Straße erfolgt der Anschluss über die ‚Einfahrt 2'. Die ‚Einfahrt 1' ist nach Aufgabe entsprechend den mit C gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In der mit 1 im Kreis festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind die der Lärmquelle zugewandten Außenwandbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß Rw',res 40 dB, von Büroräumen mit einem resultierenden bewerteten Schalldämmmaß Rw',res 35 dB auszustatten. Aufenthalts- und Büroräume, die lediglich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten haben, sind mit motorisch betriebenen schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen.

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

Einzelbaumerhalt
Alle als erhaltenswert gekennzeichneten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Im Wurzelbereich entsprechend der gesam-ten Kronentraufflache sind jegliche Oberflächenversiegelungen untersagt. Wege oder Parkplatzflächen im Kronentraufbereich sind in wassergebundenem Belag oder mit Sickerpflaster herzustellen. Während der gesamten Baumaßnahmen ist der Wurzelbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,50 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' ist zu beachten. Bei Ausfall eines zu erhaltenden Baumes ist auf demselben Grundstück ein neuer hochstämmiger Laubbaum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen
Innerhalb der mit A gekennzeichneten Flächen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ist im Wurzelbereich entsprechend der gesamten Kronentraufflache angrenzender Bäume jegliche Oberflächenversiegelung untersagt. Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzelbereich und der Kronenbereich durch einen Bauzaun von mindestens 1,5 m Höhe zu schützen. Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' ist zu beachten.

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

Gehölzpflanzungen
Die mit B und D gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind flächig mit bodenständigen Gehölzen gemäß Artenliste 2 im Abstand von maximal 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Gehölze sind einzubinden. Die Gehölzflächen sind in den ersten drei Jahren nach Fertigstellung der Pflanzung mindestens 4x im Jahr zu mähen und in Abhängigkeit von der Witterung zu wässern.

Einzelbaumpflanzungen
Innerhalb der mit D gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind insgesamt 3 bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des Sondergebietes sind auf den festgesetzten Standorten insgesamt 6 bodenständige Laubbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Schnitthecken
Auf den mit C gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Schnitthecken aus bodenständigen Laubgehölzen der Artenliste 3 mit mindestens 3 Gehölzen je lfdm. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Schnitthecken sind mindestens einmal jährlich fachgerecht zu schneiden.

Rasen / Bodendeckerpflanzungen
Auf den mit C gekennzeichneten Flächen sind die Flächen, die nicht von Schnitthecken beansprucht werden, mit Rasenflächen / Bodendeckerpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf einer Breite von 1.50 m kann ein querender Fußgängerweg angelegt werden.[1]

[1] Geändert nach der Offenlage

Begrünung Lärmschutzwand
Die festgesetzte Lärmschutzwand ist straßenseitig mit Kletterpflanzen der Artenliste 4 mit mindestens 4 Gehölzen je lfdm. zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

B. ARTENLISTEN

Artenliste 1:
Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

Pflanzqualität:
Hochstamm, m.B., mind. 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 18-20

Artenliste 2:
Strauchgehölze für Gehölzpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rugosa	Apfelrose
Salix caprea	Salweide

Pflanzqualität:
Sträucher, mind. 2 x verpflanzt, o.B., Höhe mind. 100-150 cm

Artenliste 3:
Strauchgehölze für Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica (Heckenpflanze)	Rotbuche

Pflanzqualität:
Heister, mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100-150 cm

Artenliste 4:
Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber
Lonicera heckrottii	Geißschlinge
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein, selbstklimmend
Polygonum aubertii	Schlingknöterich

Pflanzqualität:
Strauch, mind. 2 x verpflanzt, Höhe mind. 100-150 cm