Planungsrechtliche Festsetzungen
zur 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 19 der Gemeinde Roetgen
Bundesstraße 30

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

1.1 Sondergebiet SO

Sonstiges Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) gemäß § 11 (3) BauNVO zur Unterbringung eines Lebensmitteldiscounters und untergeordneten kleinflächigen Einzelhandel.

Im Sondergebiet (SO) gilt:

Gemäß § 11 (3) BauNVO sind im Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (SO) ausschließlich folgende Nutzungsarten zulässig:

- Lebensmitteldiscounter und Betriebe von untergeordneter Bedeutung (siehe Einzelhandelserlass NRW, Kapitel 2.7.3.) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.000 m². Das Kernsortiment sind Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Drogerie- und Kosmetikartikel, davon abweichende Randsortimente sind auf maximal 20 % der Verkaufsfläche zulässig.

- Stellplatzanlagen

- Anlieferungszonen und Lagerflächen im Zusammenhang mit den zulässigen Nutzungsarten

- Überdachte und nicht überdachte Außenflächen des Einzelhandelsbetriebes

1.2 Im Mischgebiet (MI) gilt:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO und § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB, überbaubare Fläche

Traufhöhe (TH) / Firsthöhe (FH)
Die maximale Traufhöhe wird gemäß § 16 BauNVO über dem Bezugspunkt mit maximal 7,00 m festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

Die maximal Firsthöhe wird gemäß § 16 BauNVO über dem Bezugspunkt mit maximal 10,50 m festgesetzt.

Der Bezugspunkt liegt in der Mitte der Plangebietsgrenze, die identisch ist mit der Straßenbegrenzungslinie der zum Plangebiet gehörenden Erschließungsstraße.

Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO im Sondergebiet (SO) und im Mischgebiet (MI) festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Stellplätze, deren Zufahrten und Umfahrten bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

3. Grünordnerische Festsetzungen
Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

3.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind vollständig mit Pflanzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen (Auswahl ist freigestellt).

3.2 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen ist der Heckenabstand dauerhaft zu erhalten und zu ergänzen. Die verbleibenden Flächen sind mit Bodendeckern der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Zur Erschließung des Grundstücks kann die so festgesetzte Fläche auf einer Breite von insgesamt 20 m als Zufahrt befestigt werden.

3.3 Einzelbaumpflanzungen auf den Baugrundstücken
Außerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzten Pflanzflächen sind 3 hochstämmige Laubbäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die einzelnen Baumscheiben sind auf einer Fläche von mindestens 2,0 m x 2,0 m offen zu halten und vor Verdichtung zu schützen.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Fahrradstellplätze sind 5 Fahrradabstellanlagen herzurichten.

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

5.1 Ladezonen von Anlieferbereichen
Ladezonen von Anlieferbereichen sind einzuhausen. Die bauliche Ausführung der Einhausung hat als Innenrampe mit integrierter Überladerampe und Torrandabdichtung zu erfolgen.

5.2 Im Bebauungsplan wird die Anordnung einer lärmminderne Einfriedung mit einer Höhe von maximal 1,90 m über Gelände entlang der südlichen Plangebietsgrenze festgesetzt.

HINWEISE

Bodendenkmäler
Es wird darauf hingewiesen, dass unabhängig von der Eintragung der Bodendenkmäler in die Denkmalliste die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW zu beachten sind. Demnach sind Bodenfunde unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Grundwasser
Der Grundwasserstand im Plangebiet befindet sich ca. > 3 m unter Flur. Bei der Planung von zum Beispiel tiefgründenen Bauwerken sind entsprechende bauliche Maßnahmen zu berücksichtigen. Eine Grundwasserabsenkung bzw. – ableitung – auch ein zeitweiliges Abpumpen – darf ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde nicht erfolgen.

Pflanzliste 1

Acer Campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Ribes nigrum	schwarze Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	schottische Zaunrose
Rubus fructicosus	Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche / Vogelbeere

Sträucher: 2x verpflanzt, o.B. 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,50 / 1,50 im Verband
Bäume: 3x verpflanzt m.B., Hochstamm, 16-18 cm Stammumfang

Pflanzliste 2

Potentilla fructicosa	Fingerstrauch
Hypericum	Johanniskraut
Rosa	Wildrose
Bodendeckende Rosen	

Bodendecker: 5 Stück / m²