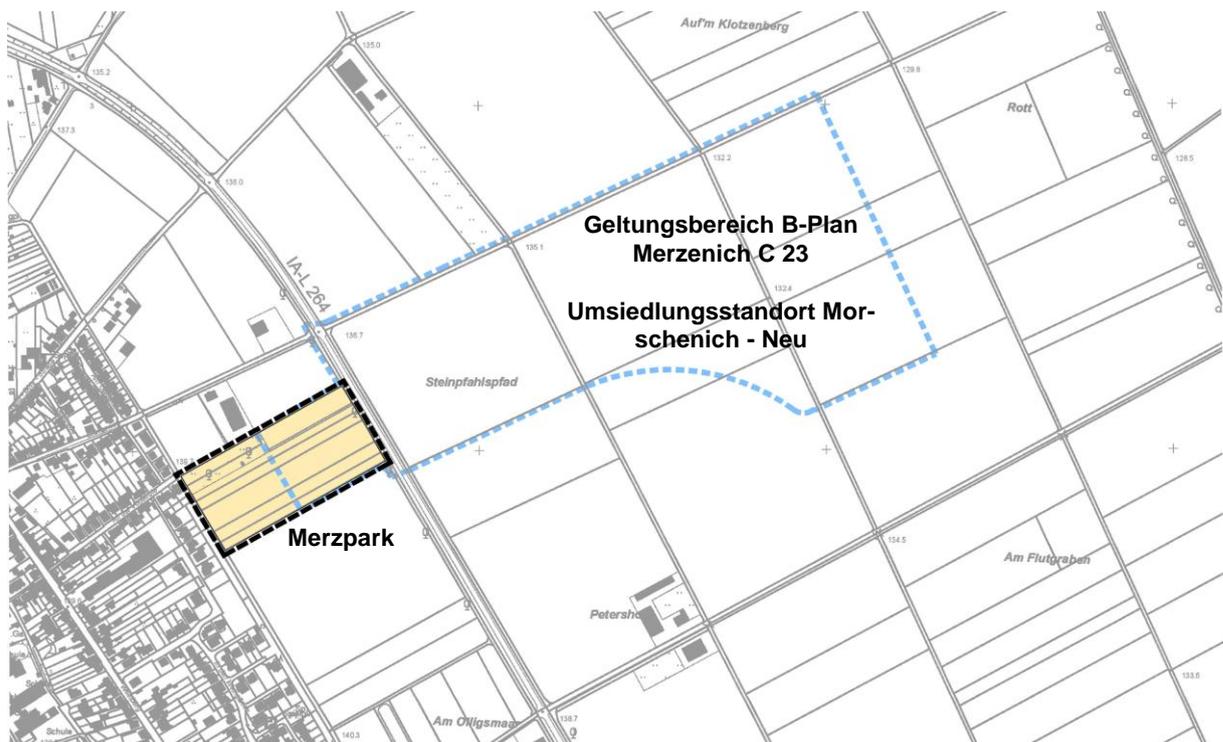


Gemeinde Merzenich

Bebauungsplan C 24

Merzpark



Textliche Festsetzungen

ENTWURF

Auftraggeber

Gemeinde Merzenich

Valdersweg 1, 52399 Merzenich

Tel: 02421 – 399-0

Fax: 02421 – 399-299

Ansprechpartner:

Thomas Lüssem

Amtsleiter Bauamt / Liegenschaften

Tel. 02421 – 399-132

Fax. 02421 – 399-233

E-Mail: tluessem@gemeinde-merzenich.de

Auftragnehmer

Stadtplanung Zimmermann GmbH

Linzer Straße 31, 50939 Köln

Tel.: 0221 – 41 10 11-0

Fax: 0241 – 41 10 11-22

Email: info@stadtplanung-zimmermann.de

Bearbeitung

Herr Ulrich Faßbinder

Herr Achim Scheven

Stand

09. Oktober 2014

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Anmerkung:

Zum derzeitigen Verfahrensstand (frühzeitige Beteiligung) sind die nachstehenden textlichen Festsetzungen nicht abschließend. Die Erarbeitung der weiteren Festsetzungen erfolgt im folgenden Verfahren bis zur Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB unter Berücksichtigung der noch ausstehenden Gutachten und Fachplanungen und den Angaben der politischen Gremien. Insbesondere erfolgen noch Festsetzungen von Gebäudehöhen (z. B. Traufhöhe, Firsthöhe, maximale Gebäudehöhe).

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

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) - GE^E

In dem gemäß § 1 (4) BauNVO festgesetzten, eingeschränkten Gewerbegebiet – GE^E sind folgende Nutzungsarten zulässig:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen
- Sonstige Gewerbebetriebe i. S. v. § 6 (2) Nr. 4 BauNVO (mischgebietstypische Betriebe)

Ausschluss von Vergnügungsstätten, Bordellen, Spielhallen und Wettbüros

In dem Gewerbegebiet werden gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO die nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 3 Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Des Weiteren sind gemäß § 1 (9) BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Bordelle und bordellartige Betriebe,
- Unternehmen, die Wetten, insbesondere Sportwetten im Sinne des § 21 Abs. 1 S. 1 Glücksspielstaatsvertrag und Rennwetten im Sinne der §§ 1 Abs. 1, 2 Abs. 1 Rennwett- und Lotteriegesetz, vermitteln sowie
- Spielhallen und andere Unternehmen im Sinne der §§ 33d und 33i der Gewerbeordnung.

Ausschluss von Einzelhandel im Gewerbegebiet - GE^E

Gemäß § 1 (5) i. V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher in dem Gewerbegebiet GE^E nicht zulässig sind, wenn das Kernsortiment ganz oder teilweise den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten der nachstehenden „Merzenicher Sortimentsliste“ entspricht:

„Merzenicher Sortimentsliste“ (2013)

zentrenrelevante Sortimente, nahversorgungsrelevant

- Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke
- Reformwaren

- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika
- Pharmazie, Sanitätswaren
- Schnitt- und Topfblumen
- Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf, Zeitschriften

zentrenrelevante Sortimente, zentrenrelevant

- Bücher
- Bürobedarf
- Spielwaren und Bastelartikel
- Oberbekleidung, Wäsche, Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe, sonstige Textilien
- Babyartikel, Kinderkleinartikel
- Schuhe, Lederbekleidung, Lederwaren, Hüte, Accessoires und Schirme, Orthopädie
- Sportartikel (inkl. Bekleidung, Schuhe)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche
- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Kunstgewerbe, Antiquitäten, Teppiche (handgefertigt)
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Optik, Hörgeräte, optische Erzeugnisse (z.B. Ferngläser, Lupen)
- Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. ä.
- Unterhaltungselektronik, Ton- und Bildträger
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)**
- Computer, Geräte der Telekommunikation

nicht zentrenrelevante Sortimente*

- Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung
- Gartenbedarf, Pflanzen und Zubehör, Pflege und Düngemittel
- Elektroinstallationsbedarf, Lampen / Leuchten
- Elektrogroßgeräte wie z.B. Herde, Öfen (weiße Ware)**
- Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z.B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)
- Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
- Matratzen, Bettwaren
- Teppichböden (Auslegeware), Bodenbeläge, Farben, Lacke, Malereibedarf, Tapeten
- Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen
- Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen
- Babyzubehör (sperrig, z.B. Kinderwagen, Kindersitze)
- Sportgroßgeräte, Waffen, Jagd-/ Angel- und Reitsportgeräte /-zubehör
- Fahrräder, Fahrradzubehör-Campingartikel
- Kfz-/ Motorradzubehör
- Musikalien

* Aufzählung nicht abschließend

** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Radio-, TV-, Videogeräte

1.2 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) - SO

Als allgemeine Zweckbestimmung für das Sondergebiet - SO wird ein „Nahversorgungsmarkt“ festgesetzt.

In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet sind ausschließlich folgende Nutzungsarten zulässig:

- Einzelhandel
- Dienstleistungen
- Gastronomie
- Stellplätze

Gemäß § 1 (5) i. V. mit § 1 (9) BauNVO wird festgesetzt, dass ausschließlich folgende Einzelhandelsbetriebe zulässig sind:

- ein Lebensmitteldiscountmarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche: 900 qm
- ein Getränkemarkt, maximal zulässige Verkaufsfläche: 300 qm

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16–21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen:

Als Traufhöhe gilt der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika bzw. Außenwand.

Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der endausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstücks.

Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt die Höhe der Oberkante der endausgebauten Verkehrsfläche gemessen am Schnittpunkt der gemeinsam zu bebauenden Grundstücksgrenze mit der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauO NRW werden die Höhen der vorgenannten Bezugspunkte in den Absätzen 2 und 3 als Geländeoberfläche für das jeweilige Baugrundstück festgesetzt.

Als Bezugspunkte für die Ermittlung der mittleren Wandhöhen von grenzständigen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) werden die endausgebauten Höhen der an die Grundstücke anschließenden Erschließungsflächen, gemessen am Schnittpunkt der zu bebauenden Grundstücksgrenze mit der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der vom jeweiligen Grundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 6 Abs. 11 BauO NRW wird die Höhe der Bezugspunkte für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) gleichzeitig als Geländeoberfläche für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und deren Zufahrten festgesetzt.

Ist zum Zeitpunkt der Erstellung eines (Amtlichen) Lageplans für ein Bauvorhaben, für einen Bauantrag, § 68 BauO NRW, oder die Freistellung, § 67 BauO NRW, noch kein Endausbau der angrenzenden Verkehrsfläche erfolgt, so sind zur Ermittlung der Höhen der Bezugspunkte die Höhen anzuhalten, die sich aus den Unterlagen der Straßenplanung ergeben.

Diese sind als verbindlich und rechtswirksam anzuhalten, unabhängig davon, ob sich durch eine spätere Änderung der Straßenplanung oder einen von der Planung abweichenden Endausbau der Verkehrsfläche andere Höhen ergeben.

3 Geh- und Fahrrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit Geh- und Fahrrechte gekennzeichneten Flächen gilt:

- Geh- und Fahrrecht für die Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der jeweiligen rückwärtigen Flurstücke

Für die mit Gehrecht gekennzeichneten Flächen gilt

- Gehrecht für die Eigentümer bzw. Nutzungsberechtigten der jeweiligen rückwärtigen Flurstücke

4 Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes (SO) und des eingeschränkten Gewerbegebietes GE^E sind Stellplätze ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in der gekennzeichneten Fläche zulässig.

Im allgemeinen Wohngebiet (WA) ist zwischen Garagen, Carporteinfahrt bzw. Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche (grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie) ein Abstand von mindestens 5,0 m einzuhalten.

5 Bepflanzung und Naturschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

5.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

In den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (M7) sind eine Ansaat von Landschaftsrasen sowie Gehölzpflanzungen aus heimischen Sträuchern und Bäumen gemäß der Pflanzliste innerhalb der Straßenböschungen und Straßenränder anzulegen bzw. sind diese zu erhalten. Die Landschaftsrasenansaat und Gehölzpflanzungen sind innerhalb der Straßenböschungen und Straßenränder zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Kreuzungsbereiche und Sichtdreiecke sind von Gehölzpflanzungen auszunehmen.

5.2 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

In den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Verkehrsgrün sind eine Ansaat von Landschaftsrasen sowie Gehölzpflanzungen aus heimischen Sträuchern und Bäumen gemäß der Pflanzliste innerhalb der Straßenböschungen und Straßenränder anzulegen bzw. sind diese zu erhalten. Die Landschaftsrasenansaat und Gehölzpflanzungen sind innerhalb der Straßenböschungen und Straßenränder zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Kreuzungsbereiche und Sichtdreiecke sind von Gehölzpflanzungen auszunehmen.

5.3 Pflanzliste

Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)

- Rotbuche – *Fagus sylvatica*
- Traubeneiche – *Quercus petraea*
- Stiel-Eiche – *Quercus robur*
- Winterlinde – *Tilia cordata*
- Vogel-Kirsche – *Prunus avium*
- Berg-Ahorn – *Acer pseudoplatanus*

Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)

- Hainbuche – *Carpinus betulus*
- Salweide – *Salix caprea*
- Eberesche – *Sorbus aucuparia*
- Feld-Ahorn – *Acer campestre*

Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)

- Hasel – *Corylus avellana*
- Weißdorn – *Crataegus monogyna*
- Rotdorn – *Crataegus laevigata*
- Hundsrose – *Rosa canina*
- Schlehe – *Prunus spinosa*
- Roter Hartriegel – *Cornus sanguinea*
- Kornelkirsche – *Cornus mas*
- Schwarzer Holunder – *Sambucus nigra*
- Gewöhnlicher Schneeball – *Viburnum opulus*

Pflanzqualität (Mindestqualität)

- Bäume: Hochstämme, 3 x v, StU mind. 10 cm
- Sonstige Gehölze: Heister 2 x v, Höhe mind. 100 cm

HINWEISE

Artenschutz

Zur Verhinderung von Verbotstatbeständen bezüglich des Artenschutzes sind bei der Umsetzung der Planung folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Untersuchung der Ackerflächen auf das Vorkommen des Feldhamsters im April / Mai
- Freimachen des Baufeldes inkl. benötigten Arbeitsräumen außerhalb der Brutzeit (Anfang Oktober bis Ende Februar)
 - o Rodung der Gehölze
 - o Abschieben der Krautschicht
- Vermeidung der Ausbildung temporärer Wasserstellen bzw. Verhinderung des Einwanderns von Amphibien in die Baufelder

Bodendenkmal

Derzeit liegt kein konkreter Hinweis auf Bodendenkmäler im Plangebiet vor, jedoch lassen die bereits bekannten Fundstellen in der Umgebung sowie die kulturlandschaftliche Lage des Plangebietes mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit annehmen, dass mit erhaltenen Bodendenkmälern im Plangebiet zu rechnen ist. Um eine konkrete Bewertung der Fläche im Rahmen vornehmen zu können, ist eine qualifizierte Prospektion durchzuführen.

Auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90390, 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 Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Die DIN-Vorschriften und sonstigen privaten Regelwerke können im Bauamt der Gemeinde Merzenich, Valdersweg 1, 52399 Merzenich während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Kampfmittel

Eine Testsondierung für das Plangebiet sowie für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. C 23 ergab Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln. Auf einer Fläche von 258.173 m² erfolgte die Räumung. Insgesamt wurden drei Kampfmittel geborgen. Mit den Bauarbeiten kann aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes begonnen werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächststehende Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.