



## **Stadt Wesseling**

### **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanes Nr. 1/106.1 „Gotenstraße-Innenbereich“**

**gem. § 2a BauGB**

#### **Entwurf**

Stand: 19.08.2013

#### **Vorhabenträger**

ITB SB Wesseling B.V.,  
Albert ten Brinke  
Burgmeester van de Zandestraat 21  
NL-7051 CS Varsseveld

#### **Städtebauliche Planung:**

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath  
Veynauer Weg 22  
53881 Euskirchen

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

**Sonstiges Sondergebiet -SO-** (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung „**Lebensmittelmarkt**“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.450 qm festgesetzt.

1.2 Innerhalb des Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Backshop mit insgesamt maximal 1.450 qm Verkaufsfläche zulässig.

1.3 **Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)** mit Kernsortiment:  
Für die maximale Verkaufsfläche von 1.450 qm wird folgende Sortimentsbeschränkung nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2008 und der Wesseling Sortimentsliste mit Festlegung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11.1)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren (WZ-Nr. 47.75)
- Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)

Das Randsortiment des Lebensmittelvollsortimenters darf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Eine Sortimentsbeschränkung für das Randsortiment wird nicht festgesetzt.

### 1.4 Wesseling Sortimentsliste mit Festlegung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente

| zentrenrelevante Sortimente                                                                                                                                                                                         | nicht zentrenrelevante Sortimente       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| Antiquitäten/Kunst                                                                                                                                                                                                  | Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör |
| Baby-/ Kinderartikel                                                                                                                                                                                                | Bauelemente, Baustoffe                  |
| Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör                                                                                                                                                 | Beschläge, Eisenwaren                   |
| (Schnitt-)Blumen                                                                                                                                                                                                    | Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten          |
| Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation                                                                                                                              | Boote und Zubehör                       |
| Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümerieartikel, Haushaltswaren/ Bestecke                                                                                                              | Brennstoffe, Mineralölzeugnisse         |
| Einrichtungszubehör ohne Möbel (inkl. Beleuchtungskörper und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Bastel-/ Geschenkartikel, Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen) | Büromaschinen                           |
|                                                                                                                                                                                                                     | Campingartikel                          |
| Fahrräder und Zubehör                                                                                                                                                                                               | Elektrogroßgeräte                       |
| Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tonträger                                                                                                                                                                              | Erde, Torf                              |

|                                                                                              |                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| Kurzwaren, Handarbeiten und Wolle                                                            | motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör |
| Musikalien                                                                                   | Farben, Lacke                                |
| Nahrungs-/ Genussmittel                                                                      | Fliesen                                      |
| Pharmazeutika                                                                                | Gartenhäuser, -geräte                        |
| Reformwaren, Sanitärwaren                                                                    | Herde, Öfen                                  |
| Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren                                                        | Holz                                         |
| Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte                                                | Installationsmaterial                        |
| Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektroklein-geräte | Küchen (inkl. Einbaugeräte)                  |
|                                                                                              | Möbel (inkl. Büro-, Garten-, Campingmöbel)   |
|                                                                                              | Pflanzen und -gefäße                         |
|                                                                                              | Rollläden und Markisen                       |
|                                                                                              | Tiere und Tiernahrung, Zooartikel            |
|                                                                                              | Werkzeuge                                    |
|                                                                                              | Zäune                                        |

## **2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)**

- 2.1 Untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. haustechnische Anlagen, Lüftungsanlagen, Abluftkamine, Antennen, Lichtkuppeln, Solaranlagen etc. können die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe von max. 56,0 m NHN ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschreiten (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
- 2.2 Maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des Sondergebietes (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Die zulässige Grundfläche  $GRZ=0,8$  darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Anlieferung, Rampen etc.) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

## **3.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 und 14 BauNVO)**

Im Sondergebiet sind Stellplätze (St) sowie deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.

## **4.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

- 4.1 Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Gehölzlisten zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

- 4.2 Die nicht versiegelten Flächen des Sondergebietes (Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind mit einzelnen heimischen Bäumen und Sträuchern der nachstehenden Gehölzliste zu bepflanzen.

Mindestpflanzqualität Sträucher: 60-80 cm,  
 Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel  
 Corylus avellana, Hasel  
 Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn  
 Prunus spinosa, Schlehe  
 Rosa canina, Hundsrose  
 Sambucus racemosa, Traubenholunder  
 Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualität Bäume 2 x verschult, 80 - 100 cm hoch  
 Acer campestre, Feldahorn  
 Betula pendula, Sandbirke  
 Carpinus betulus, Hainbuche  
 Malus sylvestris, Wildapfel  
 Prunus avium, Vogelkirsche  
 Pyrus communis, Wildbirne  
 Sorbus aucuparia, Eberesche

Punktuell werden vorhandene Bäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

- 4.3 Zur Begrünung der Stellplatzanlage im Sondergebiet ist pro 8 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestpflanzqualität Bäume 3 x verschult, Stammumfang 18 bis 20 cm, gemessen in 1 m Höhe.

Standortheimische Bäume:

Acer campestre, Feldahorn  
 Acer platanoides, Spitzahorn  
 Carpinus betulus, Hainbuche  
 Sorbus aucuparia, Eberesche  
 Sorbus, aria, Mehlbeere  
 Fagus silvatica, Rotbuche

Bei Abgängigkeit ist artgleich eine Neuanpflanzung vorzunehmen.  
 Der Standort der zu pflanzenden Bäume, gemäß der Planzeichnung, kann bis zu 5 m variieren.

#### **4.4 Externe Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebiets auf von der Stadt Wesseling bereitgestellten Flächen durchzuführen.

##### Maßnahme:

Aufforstung von Ackerflächen in der Gemarkung Urfeld, Flur 18, Flurstück 107 auf insgesamt 5.205 m².

Das Entwicklungsziel ist ein standortheimischer Laubwald.

Für den externen Ausgleichsbedarf ist auch die Zahlung eines entsprechenden Ersatzgeldes für die Durchführung naturschutzrechtlicher Maßnahmen zulässig.

#### **5.0 Anlagen und bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

5.1 Die Stellplatzoberfläche ist inklusive der Fahrgassen mit einem ebenen Belag, z.B. Verbundsteine ohne Fase oder gleichwertig herzustellen.

5.2 Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Lebensmittelvollsortimenters erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte müssen L<sub>WA</sub> = 70 / 60 dB(A) tags / nachts einhalten.  
Dies ist im Rahmen der haustechnischen Planung im Baugenehmigungsverfahren als standortbezogener Schallschutznachweis zu belegen.

#### **6.0 Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist im Plangebiet selbst innerhalb der Freiflächen oder unterhalb der Stellplatzanlage in Rigolen zu versickern. Eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises ist notwendig und vor Baubeginn einzuholen.

### **B. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)**

1.0 Für Werbeanlagen gelten die folgenden Zulässigkeitsvoraussetzungen:

Leuchtfarben, Reflexionsoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklame und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.0 Das Gebäude im Sondergebiet ist als flach geneigtes Pultdach mit einer Dachneigung < 10° oder als Flachdach zu errichten. Die festgesetzte Dachneigung wird nicht angewendet untergeordnete Nebenanlagen.

3.0 Innerhalb des Sondergebietes richten sich die weiteren Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und den Werbeanlagen nach den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

## **C. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

### **1.0 Kampfmittel**

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD (Bezirksregierung Düsseldorf) gebeten. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **2.0 Niederschlagswasserbeseitigung**

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die geplante Entwässerung des Niederschlagswassers ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen. Die notwendigen wasserrechtlichen Anträge sind dort zu stellen.

### **3.0 Artenschutzrechtliche Belange**

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten. Innerhalb des Plangebiets sind an geeigneter Stelle am Gebäude 8 Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen.

### **4.0 Bodendenkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-04, Fax 02425 / 9039-199 unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **5.0 Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

### **6.0 Abfallwirtschaft**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

## **7.0 DIN-Vorschriften**

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wesseling eingesehen werden.