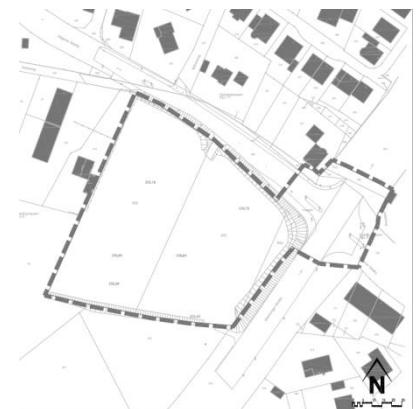


TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. DA 15 „SO LEBENSMITTELVOLLSORTIMENTER“



STADT WERMELDKIRCHEN – STADTTEIL DABRINGHAUSEN

1 TEXTLICHE DER FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 1 (1) Nr. 1 BauGB); Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.

Im Sondergebiet ist ein Einzelhandelsbetrieb für die Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.550 qm zulässig.

Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß „Wermelskirchener Sortimentsliste“ des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wermelskirchen sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)57
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (entsprechendes Teilsegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)
- Tierfutter (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)

Ausnahmsweise sind zusätzlich auch zentrenrelevante oder nicht-zentrenrelevante Rand- und Nebensortimenten gemäß „Wermelskirchener Sortimentsliste“ auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

1.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen wird definiert als der höchste Punkt des Daches. Dies ist bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Die festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Teile notwendiger technischer Anlagen (bspw. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Luftauslässe, Rauch- und Wärmeabzug, Treppenaufgänge) sowie durch Anlagen zur Nutzung regenerativer Energie um maximal 3 m überschritten werden.

1.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Ein Überschreiten der Baugrenzen durch Vordächer, Treppen, Rampen oder sonstige, untergeordnete Bauteile ist um bis zu 3 m zulässig.

1.4 Flächen für Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 BauNVO)

Die dem Vorhaben zugeordneten Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist weiterhin auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

1.5 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) (M2: Bepflanzung)

Aufgrund der permanenten Reduzierung vergleichbarer Lebensräume erfolgt im Zuge des Vorsorgeprinzips die Festsetzung einer adäquaten Bepflanzung für min. 350 qm der Maßnahmenfläche mit Gruppen niedriger Büsche – vorzugsweise dornbewährte Sträucher.

Pflanzenliste:

- Berberitze in Sorten
- Feuerdorn
- Himbeere
- Sanddorn
- Schlehdorn
- Stechpalme
- Eingriffeliger Weißdorn
- Wild- / Heckenrosen in Sorten (Keine Apfel- oder Japan-Rose!)

2 HINWEISE

2.1 Artenschutz (M 1: Baufeldfreimachung)

Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß BNatSchG §44 (1) Nr. 1 und 3 müssen etwaige Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Soweit möglich sind die Gehölze in jedem Falle zu erhalten.

Sollte die Baufeldfreimachung erst nach Ende Februar erfolgen sind die Rodungsarbeiten unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Sollte im Rahmen dessen, ein Besatz festgestellt werden, ist mit der Fach-, Genehmigungsbehörde das weitere Vorgehen abzustimmen.

Nach Beginn der Gehölzarbeiten sind diese zügig und kontinuierlich fortzuführen, um einen erneuten Besatz zu verhindern. Es ist ferner darauf zu achten, dass der Gehölzschnitt möglichst unmittelbar abgefahren und nicht über das Datum „Ende Februar“ hinaus auf der Baustelle gelagert wird.

2.2 Betriebszeiten

Zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm sind die Betriebszeiten auf 06.00 bis 22.00 zu beschränken.

2.3 Ökologischer Ausgleich

Es ist ein ökologischer Ausgleich in Höhe von 22.064 Ökopunkten zu erbringen. Fläche und Maßnahme werden im weiteren Verfahren fixiert.