

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 80 „AM GRÜNENTHAL“



SCHLOSS-STADT HÜCKESWAGEN



1 FESTSETZUNGEN

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

Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandel für die Nahversorgung.

Im Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung (Lebensmittelvollsortimenter) mit einer Gesamtverkaufsfläche von mindestens 900 qm und maximal 1.400 qm zulässig. Darüber hinaus ist eine Bäckerei mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 150 qm zulässig.

Zulässig ist der Handel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Kernsortiment). Gemäß „Hückeswagener Sortimentsliste“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Schloss-Stadt Hückeswagen (2011) sind folgende Sortimente nahversorgungsrelevant:

- o Nahrungs- und Genussmittel (WZ 47.11.1, WZ 47.2.0)
- o Gesundheit, Körperpflege (WZ 47.75.0, WZ 47.78.9, WZ 47.73.0)
- o Blumen (WZ 47.76.1)
- o Sanitätswaren/ orthopädische Artikel (WZ 47.74.0)
- o Zeitungen, Zeitschriften (WZ 47.62.1)

Zusätzlich sind auch zentrenrelevante oder nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Rand- und Nebensortimenten gemäß „Hückeswagener Sortimentsliste“ auf bis zu 20 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

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

Die maximal zulässige Gesamthöhe des geplanten Lebensmittelvollsortimenters wird auf 8,00 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere OK Endausbau der Stellplatzfläche im Eingangsbereich als BP 1: 326,00 m NHN festgesetzt.

Der obere Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe 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 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

A: Anbauverbotszone

Die Anbauverbotszone in einer Tiefe von 20 m ab dem äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der B 237 wird als Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist, festgesetzt. Der zeichnerisch festgesetzte Bereich ist von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.

S: Sichtdreieck

Der zeichnerisch festgesetzte Bereich ist von sichtbehindernden Anlagen jeglicher Art sowie Aufwuchs ab einer Höhe von 80 cm dauerhaft freizuhalten.

2 NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BAUGB)

2.1 Hochspannungsfreileitung

Der Verlauf der 220-/380-kv-Hochspannungsfreileitung Ronsdorf – Bomig mit Achse und äußeren Leiterseilen wird im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

2.2 Sichtdreiecke

Die Bereiche der Sichtdreiecke, die außerhalb des Geltungsbereiches und somit der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (S: Sichtdreieck), werden nachrichtlich übernommen.

3 HINWEISE

3.1 Artenschutz (Baufeldfreimachung)

Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß BNatSchG §44 (1) Nr. 1 und 3 muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden.

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

3.2 Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG NW wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen die Bauherren bzw. die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei der Schloss-Stadt Hückeswagen (Untere Denkmalbehörde) oder beim LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Bonn hingewiesen werden.

3.3 Ökologischer Ausgleich

Im Rahmen des landespflegerischen Fachbeitrages wird eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erstellt. Details werden im weiteren Verfahren veröffentlicht.

4 ANHANG

Hückeswagener Liste

Nahversorgungsrelevante Sortimente (Sortiment, Nr. nach WZ* 2008, Bezeichnung)

- Nahrungs- und Genussmittel
 - 47.11.1 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren ohne ausgeprägten Schwerpunkt
 - 47.2.0 Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken u. Tabakwaren
- Gesundheit, Körperpflege
 - 47.75.0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (hier nur Körperpflegemittel)
 - 47.78.9 sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (hier nur Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren und Kerzen)
 - 47.73.0 Apotheken
- Blumen
 - 47.76.1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (hier nur Blumen)
- Sanitätswaren/ orthopädische Artikel
 - 47.74.0 Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
- Zeitungen, Zeitschriften
 - 47.62.1 Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

Zentrenrelevante Sortimente (Sortiment, Nr. nach WZ* 2008, Bezeichnung)

- Bücher
 - 47.61.0 Einzelhandel mit Büchern
 - 47.79.2 Antiquariate
- Papier-, Büro-, Schreibwaren, Büroartikel sowie Künstler- und Bastelbedarf
 - 47.62.2 Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
 - 47.78.9 sonstiger Facheinzelhandel, anderweitig nicht genannt (hier nur Einzelhandel mit Organisationsmitteln für Büro Zwecke)
- Gesundheit, Körperpflege
 - 47.75.0 Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (hier nur kosmetischen Erzeugnissen und Parfümerieartikel)
- Optik, Hörgeräteakustik
 - 47.78.1 Augenoptiker (hier zzgl. Akustiker)
- Bekleidung (inkl. Sport-, Arbeitsschutz und Berufsbekleidung)
 - 47.71.0 Einzelhandel mit Bekleidung (inkl. Babybekleidung)
- Schuhe (inkl. Sportschuhe), Lederwaren
 - 47.72.1 Einzelhandel mit Schuhen
 - 47.72.2 Einzelhandel mit Lederwaren und Reisegepäck
- sonst. Bekleidung, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten
 - 47.79.9 Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren (hier nur Bekleidung)
 - 47.51.0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Kurzwaren, Schneiderei- u. Handarbeitsbedarf, Meterware für Bekleidung)
- Uhren/Schmuck
 - 47.77.0 Einzelhandel mit Uhren und Schmuck

- Sportartikel
 - 47.64.2 Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier ohne Campingartikel u. Sportgroßgeräte)
 - 47.64.1 Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen u. -zubehör
- Freizeit, Spielwaren
 - 47.65.0 Einzelhandel mit Spielwaren
 - 47.78.9 sonstiger Facheinzelhandel anderweitig nicht genannt (hier nur Einzelhandel mit Handelswaffen u. Munition)
 - 47.64.2 Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier nur Anglerbedarf)
 - 47.78.3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (hier nur Briefmarken u. Münzen)
 - 47.59.3 Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
- Elektrokleingeräte
 - 47.54.0 Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrokleingeräte)
- Unterhaltungselektronik, Musik, Video
 - 47.43.0 Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
 - 47.63.0 Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
- Leuchten, Lampen
 - 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Leuchten, Lampen)
- Computer und Zubehör
 - 47.41.0 Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
- Foto
 - 47.78.2 Einzelhandel mit Foto- u. optischen Erzeugnissen (hier ohne Augenoptiker)
- Telekommunikationsartikel
 - 47.42.0 Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
- Haushaltswaren (inkl. GPK, Geschenkartikel)
 - 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier ohne Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen)
 - 47.59.2 Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen u. Glaswaren
 - 47.78.3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerbbl. Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen u. Geschenkartikeln (hier nur Geschenkartikel)
- Haus-/ Bett-/ Tischwäsche
 - 47.51.0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Haus-/ Bett-/ Tischwäsche)
- Heimtextilien/ Gardinen, (ohne abgepasste Teppiche und Läufer)
 - 47.53.0 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur Vorhänge und abgepasste Teppiche und Läufer)
 - 47.51.0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Möbel- und Dekorationsstoffe u. Ä.)
 - 47.79.1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur antike Teppiche)
- Wohneinrichtungsbedarf, Kunst, Antiquitäten (ohne Möbel)

- 47.78.3 Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (hier nur Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse)
- 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Holz-, Kork-, Flecht- oder Korbwaren)
- 47.79.1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur Antiquitäten)

Nicht zentrenrelevante Sortimente (Sortiment, Nr. nach WZ* 2008, Bezeichnung)

- Bau- und Gartenmarktsortimente
 - 47.52.1 Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt
 - 47.52.3 Einzelhandel mit Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
 - 47.53.0 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur Fußbodenbeläge und Tapeten)
 - 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur: Einzelhandel mit Bedarfsartikeln für den Garten, Möbeln u. Grillgeräten für Garten u. Camping, Kohle-, Gas- u. Ölöfen
 - 47.76.1 Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (hier nur Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln)
- Kfz und Kraftradzubehör
 - 45.32.0 Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör
 - 45.40.0 Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (hier nur Einzelhandel mit Kraftradteilen und -zubehör)
- Zoologischer Bedarf
 - 47.76.2 Einzelhandel mit zoologischem Bedarf u. lebenden Tieren (inkl. Tiernahrung)
- Sportartikel
 - 47.64.2 Einzelhandel mit Sport- u. Campingartikeln ohne Campingmöbel (hier nur Sport- u. Campinggroßgeräte ohne kleinteilige Sportartikel)
- Elektrogroßgeräte
 - 47.54.0 Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (hier nur Elektrogroßgeräte)
- abgepasste Teppiche und Läufer
 - 47.53.0 Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (hier nur abgepasste Teppiche und Läufer)
 - 47.79.1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur antike Teppiche)
- Möbel
 - 47.59.1 Einzelhandel mit Wohnmöbeln (inklusive Büro- und Babymöbel, Kinderwagen)
 - 47.59.9 Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (hier nur Garten- u. Campingmöbel)
 - 47.79.9 Einzelhandel mit sonstigen Gebrauchtwaren (hier nur Möbel)
 - 47.79.1 Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen (hier nur Möbel)
 - 47.51.0 Einzelhandel mit Textilien (hier nur Matratzen und Bettwaren wie z. B. Oberbetten und Kopfkissen)