

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 7 „Im Vennhof“, Gemeinde Roetgen

### A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### 1. Art der Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 1 Abs. 5 und 10 BauNVO und § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

##### **Sonstiges Sondergebiet**

Das mit SO gekennzeichnete Gebiet wird gem. § 11 Abs. 3 BauNVO als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgungszentrum“ festgesetzt. In dem Sondergebiet SO ist ein Nahversorgungszentrum mit folgenden Betriebsformen und maximalen Verkaufsflächen zulässig:

(1)

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO,

(2)

Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 7 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,

(3)

Im sonstigen Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gemäß Roetgener Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente) im Hauptsortiment sowie Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Hauptsortiment zulässig.

Die Verkaufsflächenobergrenze der zulässigen Betriebsform von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Warensortimenten (gemäß Roetgener Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente) im Hauptsortiment wird auf maximal 3.300 m<sup>2</sup> begrenzt.

Die Verkaufsflächenobergrenze einzelner Betriebsformen wird wie folgt begrenzt:

Lebensmittelvollsortimenter	1.600 m <sup>2</sup>
Lebensmitteldiscounter	1.000 m <sup>2</sup>
Drogeriemarkt	450 m <sup>2</sup>
Bäckerei mit Cafe	100 m <sup>2</sup>
Blumenladen	60 m <sup>2</sup>

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente (gemäß Roetgener Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente) wird in der Summe auf maximal 15 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche im sonstigen Sondergebiet festgesetzt.

Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Roetgener Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente) im Hauptsortiment sind mit Ausnahme eines Blumenladens bis maximal 60 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unzulässig.

Die im Plangebiet bestehenden Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten (gemäß Roetgener Liste zur Definition der nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Sortimente) sind nach § 1 Abs. 10 BauNVO in ihrer heutigen genehmigten Abgrenzung und Größe auf dem Grundstück Faulenbruchstraße 1 allgemein zulässig. Erneuerungen der vorhandenen Betriebe und Anlagen sind allgemein zulässig, geringfügige Erweiterungen sind ausnahmsweise zulässig.

Roetgener Sortimentsliste zur Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept Gemeinde Roetgen, November 2008.

<b>WZ 2003</b>	<b>Bezeichnung</b>
<b>nahversorgungsrelevante Sortimente</b>	
52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.31	Apotheken
52.33	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
<b>zentrenrelevante Sortimente</b>	
52.49.5	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
52.49.6	Telekommunikationsgeräte
52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik
52.41	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
52.44.7	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
52.45.1	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
52.47.2	Bücher
aus 52.47	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
52.45.2	bespielte Ton- und Bildträger
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
52.48.6	Spielwaren, Bastelartikel
52.42.1	Bekleidung
52.43.1	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
52.32	medizinische und orthopädische Artikel
aus 52.49	Schnittblumen
52.48.5	Uhren und Schmuck
52.49.3	Augenoptiker

52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

## 2. Maß der Nutzung

### (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Eintrag im Plan durch die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) bestimmt.

## 3. Bauweise

### (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

## 4. Überbaubare Grundstücksfläche

### (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 Abs. 3 BauNVO)

Im Bereich der nördlich der zur zentralen Stellplatzanlage ausgerichteten überbaubaren Grundstücksfläche ist eine Überschreitung der zur Stellplatzfläche zugewandten Baugrenze durch Dachvorsprünge und Überdachungen bis zu einer Tiefe von maximal 4,0 und einer Breite von maximal 15,0 m zulässig. Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Dachvorsprünge oder Überdachungen nicht überschritten werden.

## 5. Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

5.1 Stellplätze (St, StM) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den entsprechend gekennzeichneten Flächen zulässig.

## 6. Ein- und Ausfahrbereiche

### (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 In dem mit ① gekennzeichneten Bereich ist ausschließlich eine Ausfahrt in südlicher Richtung zulässig.

6.2 In dem mit ② gekennzeichneten Bereich ist eine Ein- und Ausfahrt ausschließlich für Mitarbeiter zulässig.

## 7. Nebenanlagen

### (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sondergebiet ausnahmsweise zulässig.

## 8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### Aktive Schallschutzmaßnahmen

- 8.1 Westlich der Hauptzufahrt ist gegenüber dem Flurstück 2090 in dem im Plan eingetragenen Bereich eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m über zukünftiger Geländehöhe zu errichten.

### **Passive Schallschutzmaßnahmen**

- 8.2 Gemäß Eintrag im Plan sind Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Als Mindestanforderung wird im Plangebiet Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 - November 1989

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämmmaß erf. R' <sub>w</sub> , res. in dB	
	Wohngebäude	Bürogebäude
III	35	30
IV (vvvv)	40	35

## **9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/ Heckenpflanzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 9.1 Im Plangebiet sind an den entsprechend gekennzeichneten Flächen hochstämmige Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Bäume als hochstämmiger Laubbaum mit der Mindestqualität H 3xv., m.B. StU 16-18.

- 9.2 Die im Plan festgesetzten Pflanzgebotsflächen sind mit standortgerechten Laubgehölzen in Form einer mindestens zweizeiligen Hecke anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Je laufenden Meter Hecke sind mind. 3 Pflanzen vorzusehen. Die Pflanzqualität wird wie folgt beschrieben: Heckenpflanzen mit der Mindestqualität Str. 2xv., o.B., 100-150.

## **10. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)**

### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Wechselwerbe- und Blinklichtanlagen sind im festgesetzten Sondergebiet unzulässig.

Im sonstigen Sondergebiet ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche max. 1 Werbepylon bis zu einer Höhe von 5,0 m, bezogen auf die Achse der nächstgelegenen Erschließungsstraße, zulässig.

## **11. Vorhaben und Erschließungsplan (gemäß § 12 Abs. 3a BauGB)**

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des

Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

**Textliche Hinweise:**

**Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den Textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können im Bauamt der Gemeinde Roetgen, Hauptstraße 55 in 52159 Roetgen, eingesehen werden.