Gemeinde Kürten

Bebauungsplan 101, Sondergebiet Nahversorger Dürscheid

-Entwurf-

1. Textliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel, Lebensvollsortimenter“

1.1.1 Gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO wird ein sonstiges Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel, Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt.

Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung eines Nahversorgungsmarktes als Lebensmittelvollsortimenter einschl. Getränkemarkt und Backshop mit einer zulässigen Verkaufsfläche (Vkf.) von maximal 1.400 qm. Die Nutzungen im Sondergebiet dürfen das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 Als Hauptsortimente sind alle nahversorgungsrelevanten Sortimente gemäß der Kürtener Sortimentsliste zulässig.

Auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche ist zudem der Verkauf zentrenrelevanter und nicht-zentrenrelevanter Sortimente gemäß der Kürtener Sortimentsliste als Randsortimente sowie als Aktionswaren zulässig.

Die Kürtener Sortimentsliste ist auf der Planurkunde im Anhang zu den textlichen Festsetzungen abgebildet.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 <u>Höhe baulicher Anlagen</u>

Mastenartige Aufbauten wie zum Beispiel Antennen, Blitzableiter und Ähnliches dürfen die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise überschreiten. Dies gilt jedoch nicht für Werbeanlagen.

1.2.2 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist der oberste Bezugspunkt für die Gebäudehöhe die Oberkante der Dachhaut festgesetzt.
Hinweis: Dies bedeutet unter Berücksichtigung der mittleren Geländehöhe eine maximale Gebäudehöhe von 7,44 m.

1.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

1.3.1 Abweichende Bauweise

In der abweichenden Bauweise „a“ sind Gebäude mit mehr als 50 m Länge mit allseitigem Grenzabstand zulässig.

1.3.2 Untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Treppen, Dachüberstände, Be- und Entlüftungsanlagen), dürfen die Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO i. V. m. § 31 BauGB ausnahmsweise um maximal 1,2 Meter überschreiten.

1.4 Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass Stellplätze für Kraftfahrzeuge, mit Ausnahme von Stellflächen für Lieferfahrzeuge, nur innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze „St“ zulässig sind.

1.5 Verkehrsfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Fläche des Parkplatzes ist asphaltiert auszuführen.

1.6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Bst. a) BauGB)

1.6.1 Flachdächer sind, mit Ausnahme von Lichtkuppeln, Glasdächern, Terrassen, technischen Aufbauten sowie deren Zuwegungen und soweit brandschutztechnische Bestimmungen nicht entgegenstehen, extensiv zu begrünen.

1.6.2 Der nördliche Gewässerrandstreifen ist in eine Uferhochstaudenflur umzuwandeln. Um diese zu schaffen und zu erhalten, darf nur noch alle 2 Jahre gemäht werden. Dabei soll jeweils eine Hälfte des Streifens gemäht werden. Also die westliche Hälfte z. B. ab 2019, die östliche Hälfte ab 2020. Die Mahd darf nur im Zeitraum 1. November bis zum 15. Februar erfolgen.

1.6.3 Auf der südlichen Seite des Bachlaufes ist ein Saum aus Schwarzerlen und einzelnen Grauweiden zu pflanzen. An den Rändern des Plangebietes sollen ebenfalls Baumreihen dieser Arten gepflanzt werden.

1.7 Externe Maßnahmen

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Das Defizit von 49.773 Biotopwertpunkten wird über das Ökokonto des Rheinisch-Bergischen Kürten ausgeglichen.
In unmittelbarer Nähe des Eingriffs sind keine Flächen verfügbar, sodass auf Maßnahmen aus dem Ökokonto des Rheinisch-Bergischen Kreises zurückgegriffen wird:

• 30.000 Biotopwertpunkte aus der Obstwiese Eschhausen, Flächen-ID 43BU_264 bei Burscheid-Eschhausen als Offenlandmaßnahme (eine näher gelegene Offenlandmaßnahme ist aktuell nicht verfügbar). Hier wurden 7.562 m² intensiv gedüngte Weiden, mäßig trocken bis frisch (EB31) in Streuobstwiese ohne alte Hochstämme (HK21) um-gewandelt. Die Aufwertung beträgt 7 Biotopwertpunkte pro m².

• 19.773 Biotopwertpunkte aus der Maßnahme am Steeger Berg „Umwandlung von nicht standortgerechtem Fichtenforst in Mullbuchenwald mit naturnaher Waldrandhecke“ im Naturschutzgebiet „Steeger Berg“ im Bereich der Festsetzungen 4.3-03, -208 und -209. Diese Maßnahme liegt in unmittelbarer Nähe des Eingriffs und hat eine bodenverbessernde Wirkung, liefert also teilweise einen funktionalen Ausgleich für die Inanspruchnahme von Boden. Die Aufwertung von Fichtenforst mit geringem bis mittlerem Baum-holz (AJ42) in Sonstige Mullbuchen-Waldränder der Forste mit reichem Baumholz mit überwiegend standorttypischen Gehölzen mit mittlerem Baumholz (BD52) beträgt sie 6 Biotopwertpunkte pro m².

1.8 Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit „LR“ festgesetzte Fläche ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen und der Gemeinde Kürten zu belasten.

1.9 Sichtfenster
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Im Bereich der Einmündungen zur Wipperfürther Straße sind Sichtfenster (Anfahrsicht) zur Sicherheit der in die Straße einfahrenden Fahrzeuge durch Planeintrag festgelegt.
Bepflanzungen, Einfriedungen, Werbeanlagen usw. dürfen im Bereich ausgewiesener Sichtfelder 0,70 m Höhe nicht überschreiten.

Anhang

<u>Kürtener Sortimentsliste</u>

Nahversorgungsrelevante Sortimente
- Nahrungs- und Genussmittel
- Reformwaren
- Drogerieartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel)
- Pharmazeutische Artikel, Arzneimittel
- Schnittblumen, kleinere Pflanzen
- Zeitungen und Zeitschriften
- Tiernahrung

Zentrenrelevante Sortimente (abschließend); alphabetisch
- Akustische Artikel (Hörgeräte und Zubehör)
- Baby- / Kleinkinderartikel (ohne Kinderwagen)
- Bastelbedarf
- Bekleidung, Wäsche und sonstige Textilien
- Bettwäsche

- Bilder, Bilderrahmen
- Bücher
- Bürobedarf
- Computer und Kommunikationstechnik (einschließlich Zubehör)
- Edelmetallwaren
- Geschenkartikel, Glaswaren
- Haus- und Heimtextilie (u.a. Stoffe, Kurzwaren), Handarbeitsbedarf
- Hausrat
- Keramik
- Koch-, Brat-, Tafelgeschirre
- Koffer und Taschen
- Kunst, Antiquitäten
- Lederwaren
- Medizinische und orthopädische Artikel
- Optische Artikel (u.a. Sehhilfen, Ferngläser, Kontaktlinsen)
- Papier- und Schreibwaren
- Parfümerie- und Kosmetikartikel
- Porzellan
- Schuhe
- Schmuck
- Sportartikel (ohne Großgeräte)
- Speichermedien
- Spielwaren, Fotoartikel, Video, sonstiges Einrichtungszubehör
- Telekommunikationsgeräte
- Ton- und Bilderträger
- Uhren
- Unterhaltungselektronik

Nicht nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente (Auswahl)
- Möbel (einschl. Küchen), Büromöbel
- Sport- und Freizeitgroßgeräte, Campingmöbel, Großzelte, Campingmobile
- Fahrzeuge aller Art und Zubehör (auch Kinderwagen und Fahrräder)
- Gartenbedarf
- Baumarktsortimente (u.a. Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Heizungen, Öfen, Werkzeuge)
- Farben, Lacke, Tapeten, Lampen und leuchten
- Elektrohaushaltsgeräte (weiße Ware, Großgeräte)
- Teppiche und Bodenbeläge
- Brennstoffe und Mineralölerzeugnisse
- Tiere und zoologische Artikel
- Waffen, Jagdbedarf, Erotikartikel

Hinweise

<u>Artenschutz</u>
Bei Unterbrechung der Grünlandbewirtschaftung von mehr als einem halben Jahr vor Beginn jeglicher Bauaktivitäten (Baustelleneinrichtung, Erdarbeiten etc.) sollen diese nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28. Februar (also außerhalb der Brutzeit) begonnen werden. Ist ein Beginn der Bauaktivitäten während der Brutzeit notwendig, muss zuvor von einer fachkundigen Person ermittelt werden, ob aktive Bruten auf der Fläche stattfinden.

Um Vogelschlag zu vermeiden, ist bei Planung größerer Glasflächen im Plangebiet hochwirksames Vogelschutzglas zu verwenden. (Nähere Informationen und weitere Maßnahmen gegen Vogelschlag sind auf der Internetseite des Bundesamtes für Naturschutz (BfN) http://www.vogelglas.info/ verfügbar. Unter anderem ist dort die Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“ zu finden.)

Niederschlagswasser

Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Dies erfolgt nach Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises.

Gewässerschutz

Der Miebach ist im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen zusammen mit einem angemessenen Uferstreifen (mindestens 2 m auf der Südseite des Baches) vor Beginn der Erdarbeiten und während der gesamten Bauphase vor Bodeneintrag und Verunreinigungen zu schützen. Bei der Verlegung des Bachteilstücks, der Herrichtung des Versickerungsbeckens und der Neugestaltung der Bachufer sind die Einträge von Bodenmaterial zu minimieren und Verunreinigungen zu vermeiden.

Die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase dient dem Schutz von Boden und Grundwasser, insbesondere auch der Bereich, wo das Grundwasser tendenziell am ehesten oberflächennah ansteht.

Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Gewässerrandstreifens gemäß § 31 Abs. 4 LWG ist die Errichtung baulicher Anlagen im Sinne des Baurechts und des Wasserrechts untersagt. Er dient der Entwicklung des Gewässers. Eine Pflege (Mahd, Gehölzschnitt etc.) ist nur in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde und dem Aggerverband zulässig.

Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger, Schützenloch und militärische Anlage). In der beigefügten Karte sind lediglich die konkreten Verdachte dargestellt. Es wird eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des KBD. Zur Kampfmittelüberprüfung werden zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dies schriftlich zu bestätigen. Zur Festlegung der weiteren Vorgehensweise wurde um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.

Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland. Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, 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.

Baugrund/Ingenieurgeologie
Vor Beginn von Baumaßnahmen ist der Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Insbesondere die im Plangebiet aufgetretenen Erdfälle sind zu untersuchen.

Bodenschutz
Die ordnungsgemäße Lagerung von und der sachgerechte Umgang mit wassergefährdenden Stoffen während der Bauphase dient dem Schutz von Boden und Grundwasser, insbesondere auch der Bereiche, die anschließend unversiegelt bleiben.

Es wird davon ausgegangen, dass alle gesetzlichen Vorschriften im BBodSchG, BBodSchV, LBodSchG und BauGB und die einschlägigen Regeln der Technik zum Schutz des Bodens (z. B. DIN 18300 "Erdarbeiten", DIN 18320 "Landschaftsbauarbeiten", DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau. Bodenarbeiten.“, DIN 19731 „Verwertung von Bodenmaterial“) eingehalten werden.

Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen ist. Dieser Boden ist vornehmlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung fachgerecht zu lagern und später wieder einzubauen.

Der Miebach ist im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen zusammen mit einem angemessenen Uferstreifen (mindestens 2 m auf der Südseite des Baches) vor Beginn der Erdarbeiten und während der gesamten Bauphase vor Bodeneintrag und Verunreinigungen zu schützen. Bei der Verlegung des Bachteilstücks, der Herrichtung des Versickerungsbeckens und der Neugestaltung der Bachufer sind die Einträge von Bodenmaterial zu minimieren und Verunreinigungen zu vermeiden.

Die Zwischenlagerung von Erdaushub und das Lagern/Abstellen von Baumaterialien und Geräten außerhalb des Plangebietes oder der bereits versiegelten Verkehrsflächen ist nicht zulässig. Das mit den Erdarbeiten beauftragte Unternehmen ist hierauf hinzuweisen.

Erdbebengefährdung
Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone 0 / geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen: Stadt Kürten, Gemarkung Engeldorf: 0 / R
Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.
Innerhalb der Erdbebenzone 0 müssen gemäß DIN 4149 für übliche Hochbauten keine besonderen Maßnahmen hinsichtlich potenzieller Erdbebenwirkungen ergriffen werden. Es wird jedoch empfohlen, im Sinne der Schutzziele der DIN 4149 für Bauwerke der Bedeutungskategorie III und IV entsprechend den Regelungen nach Erdbebenzone 1 zu verfahren. Dies gilt insbesondere z. B. für Kaufhäuser.

Grundwasserbewirtschaftung
Das Plangebiet befindet sich geologisch im karstanfälligen Randbereich der Paffrather Kalkmulde. Im Verlauf des angrenzenden Miebaches sind bereits deutliche Anzeichen von Hohlraumbildungen im Untergrund und von erhöhten Wasserwegsamkeiten in Form entstandener Bachschwinden und Senklöcher aufgetreten. Es ist wahrscheinlich, dass bei der

Baugrunderschließung Einwirkungen auf das Grundwasser stattfinden werden. Diese Einflussnahmen auf das Grundwasser stellen gemäß § 9 des Wasserhaushaltsgesetzes – WHG - Benutzungen dar, die generell einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Der Bauherr ist verpflichtet, sich vor Durchführung der Arbeiten über die wasserrechtliche Zulässigkeit seines Vorhabens beim Amt für Umweltschutz des Rheinisch-Bergischen Kreises zu informieren und ggf. einen entsprechenden Antrag einzureichen.

Starkregenereignisse

Der nördliche Teil des Baugebietes liegt aufgrund der vorliegenden Topographie in einem oberflächigen Hauptfließweg sowie in einer Geländesenke. Zusätzlich befindet sich in diesem Bereich auch das Gewässerbett des Miebachs. Es besteht die Gefahr, dass das Grundstück bei Starkregenereignissen aus den o. g. Gründen überflutet wird. Die mögliche Bebauung ist deswegen durch geeignete Maßnahmen vor Starkregenereignisse zu schützen.