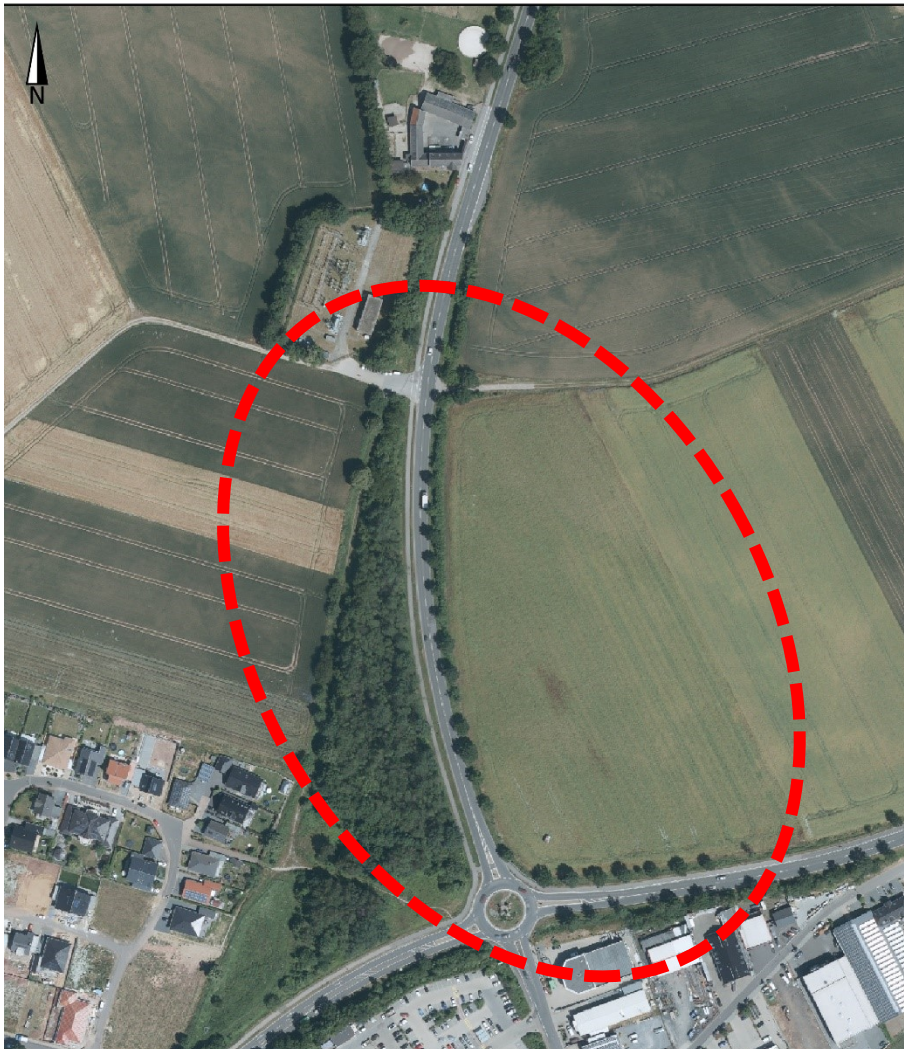


**KREIS DÜREN
REGIERUNGSBEZIRK KÖLN**

**Bebauungsplan N 21
„Sondergebiet – Gut Kirschbaum“
im Stadtteil Nideggen**



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW (ohne Maßstab, genordet)

ENTWURF

Textliche Festsetzungen

(Stand: Mai 2022)

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1, Sondergebiet (SO) Großflächiger Einzelhandel Gut Kirschbaum

Das Sondergebiet (SO) Großflächiger Einzelhandel Gut Kirschbaum dient der Unterbringung großflächiger Fachmärkte und ergänzender Nutzungen. Es wird untergliedert in die **SO 1** und **SO 2**.

1.1 SO 1 – Großflächiger Einzelhandel (Lebensmitteldiscounter)

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteldiscountsortiment mit einer Verkaufsfläche von mind. 900 m² und max. 1.405 m² und folgendem Kernsortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Der Verkauf sonstiger zentrenrelevanter- und nicht zentrenrelevanter Sortimente ist nur als Randsortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

1.2 SO 2 – Großflächiger Einzelhandel (Lebensmittelvollsortimenter)

Zulässig sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmittelvollsortimenter-sortiment mit einer Verkaufsfläche von mind. 1.800 m² und max. 2.500 m² und folgendem Kernsortiment:

- Nahrungs- und Genussmittel
- Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
- Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Der Verkauf sonstiger zentrenrelevanter- und nicht zentrenrelevanter Sortimente ist nur als Randsortiment auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

In der Vorkassenzone des Lebensmittelvollsortimenters sind als untergeordneter und unselbstständiger Teil des Vollsortimenters ergänzende Nutzungen (Konzessionärsflächen) unter Berücksichtigung der Gesamtverkaufsfläche von maximal 2.500 m² zulässig. Zulässig sind ausschließlich Gastronomiebetriebe mit der betrieblichen Ausrichtung auf Café/Bistro mit Backwarenverkauf, Lotto/Toto-Annahmestellen und Geldautomaten.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Die maximal zulässige Oberkante Fertigfußboden (OKFF) und die maximal zulässige Gebäudehöhe wird in Metern über Normalhöhennull (mNHN) festgesetzt.

Bezugspunkt für die Ermittlung der maximalen Gebäudehöhe (Gh) ist bei geneigten Dächern der höchste Punkt des Daches, bei Flachdächern die Oberkante der Attika.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf durch technische Anlagen (bspw. Antennen, Lüftungsanlagen) oder untergeordnete Bauteile (bspw. Schornsteine, Photovoltaikanlagen) um maximal 1,5 m überschritten werden.

3.0 Bauweise

Für die Sondergebiete (SO) wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit dem Zusatz, dass Gebäude mit einer Länge > 50 m zulässig sind.

4.0 Stellplätze und Nebenanlagen, Ein- und Ausfahrten

In den Sondergebieten (SO) sind Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen“, mit Ausnahme von Einfriedungen, zulässig.

Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind auch außerhalb dieser Flächen zulässig.

5.0 Gebiete, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder bestimmten sonstigen baulichen Anlagen bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom und Wärme aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen

In den Sondergebieten sind die Dachflächen der Hauptbaukörper zu mindestens 20 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten.
Als „Dachfläche“ wird dabei die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches definiert.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

6.1 Stellplatzbegrünung, Pflanzgebot Einzelbäume PG

An den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten sind standortgerechte Bäume gemäß der nachstehenden Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Standorte dürfen um bis zu 5,0 m, bei Beibehaltung der festgesetzten Anzahl verschoben werden.

Pflanzliste

Qualität: mind. Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 16 - 18 cm

Feldahorn - *Acer campestre* „Elsrijk“

Säulenhainbuche - *Carpinus betulus* „Fastigiata“

Traubenkirsche – *Prunus padus* „Schloss Tiefurt“

Mehlbeere - *Sorbus aria* „Magnifica“

Stieleiche – *Quercus robur* „Fastigiata“

Winterlinde - *Tilia cordata* "Rancho"

6.2 Pflanzgebot in den Freiflächen

Die nicht durch Gebäude, Stellplätze und Nebenanlagen, Anlieferung und Zufahrten genutzten Flächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten; d.h. vollflächig zu begrünen (Rasen, Staudenrabatte, Bodendecker) und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.
Stützmauern und Abböschungen sind innerhalb der Flächen zulässig.

6.3 Versickerung von Oberflächenwasser

Die Flächen der Pkw-Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

Innerhalb der Freiflächen (Punkt 6.2) sind auch Maßnahmen für Versickerung (Mulden) von Niederschlagswasser zulässig.

7.0 Maßnahmen zur Vermeidung eines Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände und vorsorgliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

7.1 Vermeidungsmaßnahme V1 (baubedingt): Zeitliche Begrenzung der Inanspruchnahme der Vegetation:

Die Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen und zur Inanspruchnahme der Krautschicht müssen außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten stattfinden. Dies ist der Zeitraum für Revierbesetzung, Balz und Brut bis zum Ausfliegen der Jungtiere. Hierdurch werden der Verlust von Individuen sowie die unmittelbare Beschädigung oder Zerstörung von Nestern und Eiern brütender Vögel vermieden. Die Inanspruchnahme der Vegetation ist außerhalb des Zeitraumes 1. März bis 30. September durchzu-

führen. Durch die zeitliche Begrenzung der Flächeninanspruchnahme wird vermieden, dass der Verbotstatbestand des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen inkl. ihrer Eier und Jungtiere) für wildlebende Vogelarten eintritt.

Die beschriebene Maßnahme dient vor allem dazu, das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (unmittelbare Gefährdung von Individuen und ihren Entwicklungsstadien sowie Nestern) zu vermeiden.

7.2 Vermeidungsmaßnahme V2 (baubedingt): Ökologische Baubegleitung Vegetation:

Im Falle nicht vermeidbarer Flächenbeanspruchungen innerhalb des Zeitraumes 1. März bis 31. September wird durch eine ökologische Baubegleitung sichergestellt, dass eine Entfernung von Vegetationsbeständen nur durchgeführt wird, wenn die Flächen frei von Brutgeschehen sind.

7.3 Vermeidungsmaßnahme V3 (baubedingt) Höhlenbaumkontrolle:

Im Randbereich des Plangebiets befinden sich auch ältere Gehölze, die Baumhöhlen aufweisen könnten. Sollten Teile dieser Gehölzbestände beansprucht werden, sind vor Beginn möglicher Rodungsarbeiten die Gehölze auf Vorkommen von Baumhöhlen und deren Besatz mit artenschutzrechtlich relevanten Tierarten zu untersuchen. Die Rodung der Gehölze wird nur freigegeben, wenn eine Schädigung von Tieren gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 ausgeschlossen werden kann.

7.4 Verminderungsmaßnahme V4 (bau-/betriebsbedingt) – Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung:

Das Umfeld des Plangebiets stellt einen potentiellen Teillebensraum (Nahrungsraum) für Fledermausarten dar. Zum Schutz von Fledermausarten wird deshalb beim Bau wie auch bei der späteren Nutzung eine fledermausfreundliche Beleuchtung notwendig.

Um eine Reduzierung der Lichtemissionen zu bewirken und die Nutzung von Flugwegen und Jagdhabitaten weiterhin ermöglichen sollte bau- und betriebsbedingt auf den Einsatz von diffus abstrahlenden Lampen und Scheinwerfern im Plangebiet verzichtet werden. Dabei wären ausschließlich Lichtquellen zu verwenden, die gezielt in eine Richtung zu beleuchtende Fläche emittieren und möglichst wenig Licht in umgebende Vegetationsbestände oder in Richtung des Himmels abgeben. Zudem sollten bei den Lichtquellen insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) eingesetzt werden, um zu verhindern, dass Insekten aus dem Umfeld angelockt werden und die Eignung als Nahrungsraum abnimmt (BfN 2019, LANUV 2018). Durch diese Maßnahmen kann ohne großen Aufwand eine deutliche Verringerung von lichtbedingten Störeffekten auf Fledermausarten erreicht werden.

7.5 Vorsorglich vorzusehende Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

Bei Beachtung der vorstehenden Vermeidungsmaßnahmen sind artenschutzrechtlich relevante Konflikte weitgehend ausgeschlossen. Die Umsetzung funktionserhaltender Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) ist somit nicht erforderlich. Da für die Feldlerche eine Verdrängung benachbarter Brutvorkommen in der angrenzenden Feldflur nicht auszuschließen ist, sollten jedoch vorsorglich die durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen mit dem Ziel der Aufwertung benachbarter Ackerstandorte umgesetzt werden.

B. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1.0 Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen in den Sondergebieten sind nur auf den der Stellplatzanlage zugewandten Gebäudeseiten und den Giebelseiten zulässig. Auf den Dachflächen sind Werbeanlagen nicht zulässig. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

2.0 Freistehende Werbeanlagen

In den Sondergebieten ist die Errichtung eines gemeinsamen Werbepylons an der Jülicher Straße mit einer Höhe von 8,5 m und einer Breite von 4,5 m sowie jeweils einer Zufahrtstehle im SO 1 und SO 2 mit einer Größe von 1,5 m x 4,0 m, jeweils bezogen auf die Oberkante der fertigen Stellplatzanlage, zulässig.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

Zusätzlich sind in jedem Sondergebiet jeweils 5 Standorte für Fahnenmasten bis zu einer Höhe von 8,0 m mit Wirkung zur Jülicher Straße zulässig.

3.0 Einfriedungen oder ähnliche Nebenanlagen

Zäune oder ähnliche Nebenanlagen mit dem Zweck der Abgrenzung nach außen, um unbefugtes Betreten oder Verlassen oder sonstige störende Einwirkungen (z.B. Wind, Straßenschmutz) abzuwehren sind bis zu 2,0 m Höhe zulässig.

C. KENNZEICHNUNGEN

1. Erdbebenzone

Die Gemarkung Nideggen befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Dies gilt insbesondere z.B. für Kaufhäuser etc.

D. HINWEISE

1. Wasserschutzgebiet Kreuzau am Lohberg

Gemäß der Darstellung in der Schutzgebietskarte der ordnungsbehördlichen Verordnung vom 07.03.2018 grenzt das Plangebiet an die Zone III B des Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage am Lohberg der Wasserwerk Concordia Kreuzau GmbH.

Die ordnungsbehördliche Verordnung zur Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Am Lohberg ist zu beachten.

2. Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd- /Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Bodendenkmalpflege

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.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbotszone und mit Wirkung zur L 33 und L 249 sind nicht gestattet. Gesonderter Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 28 i.V.m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leitung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu

einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

Evtl. Beleuchtung ist zu Landesstraße hin so abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden. Dies gilt auch für Hinweisschilder an der L 33 oder L 249.

5. DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die im Bebauungsplan verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden im Rathaus der Stadt Nideggen, Zülpicher Straße 1, 52385 Nideggen während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.