II. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sondergebiet Bau– und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt

Das festgesetzte SO– Gebiet Bau– und Heimwerkermarkt mit Gartenmarkt dient ausschließlich der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes mit den in Bau– und Heimwerkermarktes sowie Gartenmärkten üblichen Warensortimenten.

Auf 850 qm darf ein Randsortiment angeboten werden, das nur solche Warenhauptgruppen umfaßt, die dem Kernsortiment eines Baumarktes als Hauptsortiment sachlich zugeordnet sind.

Werden im Randsortiment Waren der folgenden 19 Hauptbereiche angeboten, so ist die Verkaufsfläche pro Hauptbereich auf maximal 200 qm beschränkt.

Hauptbereiche
- Textilien, Bekleidung, Pelzwaren, Schuhe, Leder und Galanteriewaren (WB 10–36)
  ohne Bodenfliesen und Bodenbelag als Bahnware (WB 212, 214, 218)
- Rundfunk, Fernsehen und phonotechnische Geräte (WB 37)
- Elektronische Geräte für den Haushalt (WB 391, 392), einschließlich Wohnraumleuchten (WB 930, 3932, 3937)
- Feinmechanische und optische Erzeugnisse, Uhren, Schmuck, Spielwaren, Musikinstrumente (WB 40–47)
- Antiquitäten (WB 50)
- Kinderwagen (WB519)
- Papier, Papierwaren, Schreib– und Zeichenmaterial, Druckereierzeugnisse, Büroorganisationsmittel (WB 52–57)
- Camping– und Sportartikel, Handelswaffen, Bastelsätze (WB 652, 653, 655–659)
- Heiz– und Kochgeräte, Kühl und Gefriermöbel, Wasch– und Geschirr–spülmaschinen für den Haushalt (WB 67)
- Arzneimittel und sonstige pharmazeutische Erzeugnisse (WB 87)
- Gebrauchtwaren dieser Liste
- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WB 00–13)
- Wasch– und Putzmittel, Hygienartikel, Körperpflegemittel (WB 15–18)
- Tafel– , Küchen– und andere Haushaltgeräte (WB 210)
- abgepaßte Teppiche und Läufer (WB 210)
- Schnittblumen und –grün (WB 976), Topf und Beetpflanzen (WB 975)
- Campingartikel (WB 975)
- Mopeds, Mofas, Fahrräder (WB 7803–7809)
- Heim– und Kleintierfutter, zoologische Artikel, lebende Tiere (WB 96)

2. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1),

2.1 Baumhecke

Die mit der Maßnahme 1 festgesetzten Flächen sind mit Baumhecken zu bepflanzen. Der Baumanteil beträgt insgesamt 40 Stck. Es werden 2–5 Sträucher einer Art zusammen gepflanzt. Der Pflanzabstend beträgt 1,50m. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.
Qualität:
Sträucher: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100–150 cm
Baum: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 10–12 cm Stammumfang
Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Ballen, 10–12 cm Stammumfang

2.2 Strauchhecke

Die mit der Maßnahme 2 festgesetzte Fläche ist mit Sträuchern zu bepflanzen. Es werden 5–7 Sträucher einer Art zusammen gepflanzt. Der Pflanzabstend beträgt 1,50m. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.
Qualität:
Sträucher: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100–150 cm

2.3 Gebüsch

Die mit der Maßnahme 3 festgesetzte Fläche ist mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Der Baumanteil beträgt 10 Stück. Es werden 2–5 Sträucher einer Art zusammen gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 1,50m. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.
Qualität:
Sträucher: Strauch, 2x verpflanzt, ohne Ballen, 100–150 cm
Baum: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 10–12 cm Stammumfang
Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Ballen, 10–12 cm Stammumfang

2.4 Dachbegrünung, extensiv

Die mit dem Planzeichen 4 festgesetzten Dachflächen des Marktes sind auf einer Fläche von mind. 5.400 qm mit einer standortspezifischen, extensiven Begrünung zu versehen.

2.5 Stellplatzanlage mit Bäumen

Auf der mit der Maßnahme 5 gekennzeichneten Stellplatzanlage sind mindestens 25 Bäume in eine jeweils 4 qm große, offene Baumscheibe zu pflanzen und vor Beschädigung zu schützen. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.
Baum: Hochstammm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 14–16 cm Stammumfang

2.6 Versickerungsmulden, extensive Wiese

Die mit der Maßnahme 6 festgesetzten Flächen für die Versickerung werden mit einer standortgerechten Wiesenmischung eingesät und extensiv gepflegt. 10 % der Gesamtfläche ist mit einreihigen Gehölzreihen oder –gruppen aus 5–10 Stück zu bepflanzen.

2.7 Einzelbaum, Baumreihe

Auf den mit der Maßnahme 7 festgesetzten Flächen sind insgesamt 9 Bäume zu pflanzen. Die genauen Standorte sind in der Ausbauplanung festzulegen. Es sind die Arten der Pflanzliste zu verwenden.
Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16–18 cm Stammumfang
Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Ballen, 16–18 cm Stammumfang

Pflanzlisten:

Artenliste A: Sträucher

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Cartaegus monogyna	Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus racemosa	Trauben–Holunder

Artenliste B: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Tilia cordata	Linde
Fraxinus excelsior	Esche

Artenliste C: Bäume der Stellplatzanlage

Robina pseudoacacia	Rabinie
Corylus colurna	Baumhasel

III. Hinweise

1. Bauliche Anlagen längs der Autobahn (§ 9 Bundesfernstraßengesetz)

1.1 Längs der Bundesautobahn Auf– und Abfahrt dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis 40 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn nicht errichtet werden.

1.2 In einer Entfernung bis zu 100 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesautobahn (Baubeschränkungszone § 9 (2) FStrG),

a) dürfen nur solche baulichen Anlagen errichtet, erheblich geändert, oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Autobahnverkehrs weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen oder dergleichen gefährden und beeinträchtigen,

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten und abzuschirmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen,

c) dürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

2. Bodenarchäologie

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur– und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens) aus erdgeschichtlicher Zeit entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Rheinischem Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Overath (Tel.: 0226 / 80039, Fax.: 0226 / 80517) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

3. Ausgleichsflächen

Der Eingriff in den Naturhaushalt kann im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht vollständig kompensiert werden. Es werden dem Vorhaben externe Kompensationsflächen (Ersatzmaßnahmen) zugeordnet. Unter dem Aspekt des funktionalen Ausgleiches werden bisher intensiv genutzte Grünlandflächen in extensives Grünland umgewandelt. Die Stadt Wermelskirchen hat im Rahmen der Bildung eines städtischen Flächenpools Grünland–Extensivierungs–Verträge mit einer Laufzeit von 30 Jahren abgeschlossen. Die, dem Eingriff zugeordneten Flächen, liegen in der Gemarkung Darbringhausen, Flur 24, Flurstück 65, teilweise sowie Flur 22, Flurstücke 127, teilweise, 133, 140 und 141.
Die Zuordnung erfolgt über städtebauliche Verträge.

Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen der planungs– und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen:

Baugesetzbuch (BauGB): Neufassung des BauGB vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141); zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950);

Baunutzungsverordnung (BauNVO): in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV): in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58);

Landesbauordnung (BauO NRW): § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein–Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256) geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439, 445);

Landeswassergesetz (LWG NRW): § 9 (4) BauGB i.V.m. § 51 a LWG in der Neufassung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926);

Gemeindeordnung Nordrhein–Westfalen (GO NRW): in der zur Zeit geltenden Fassung.