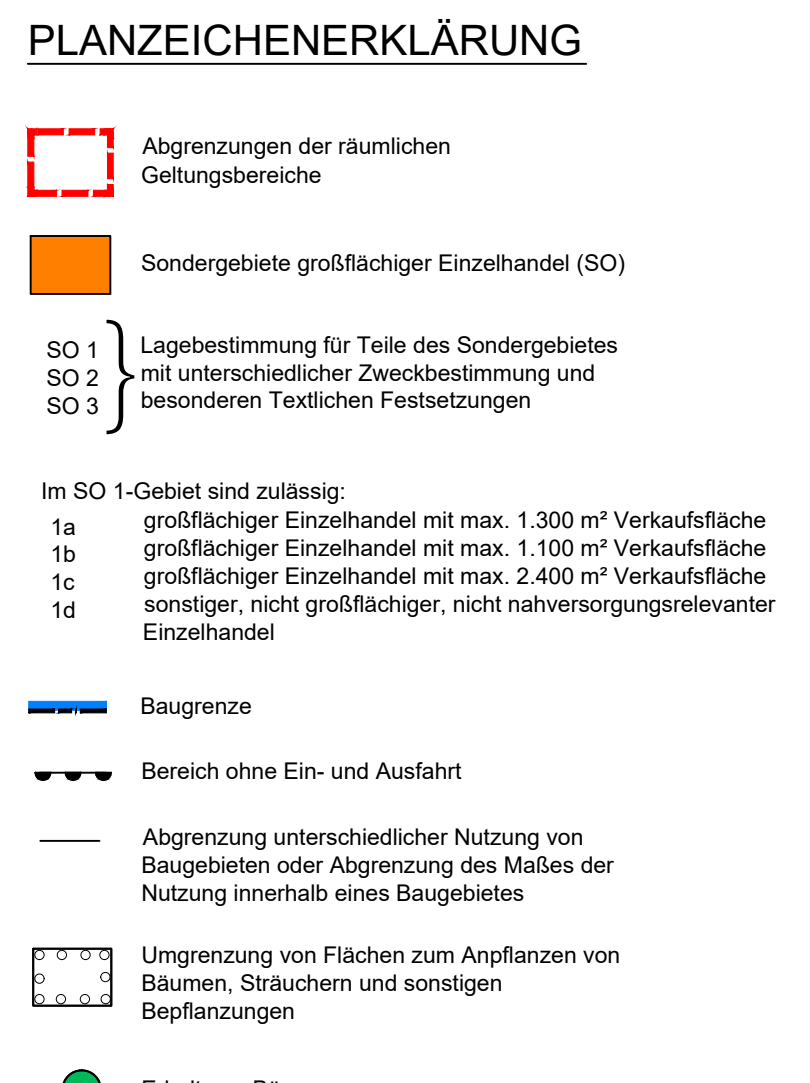
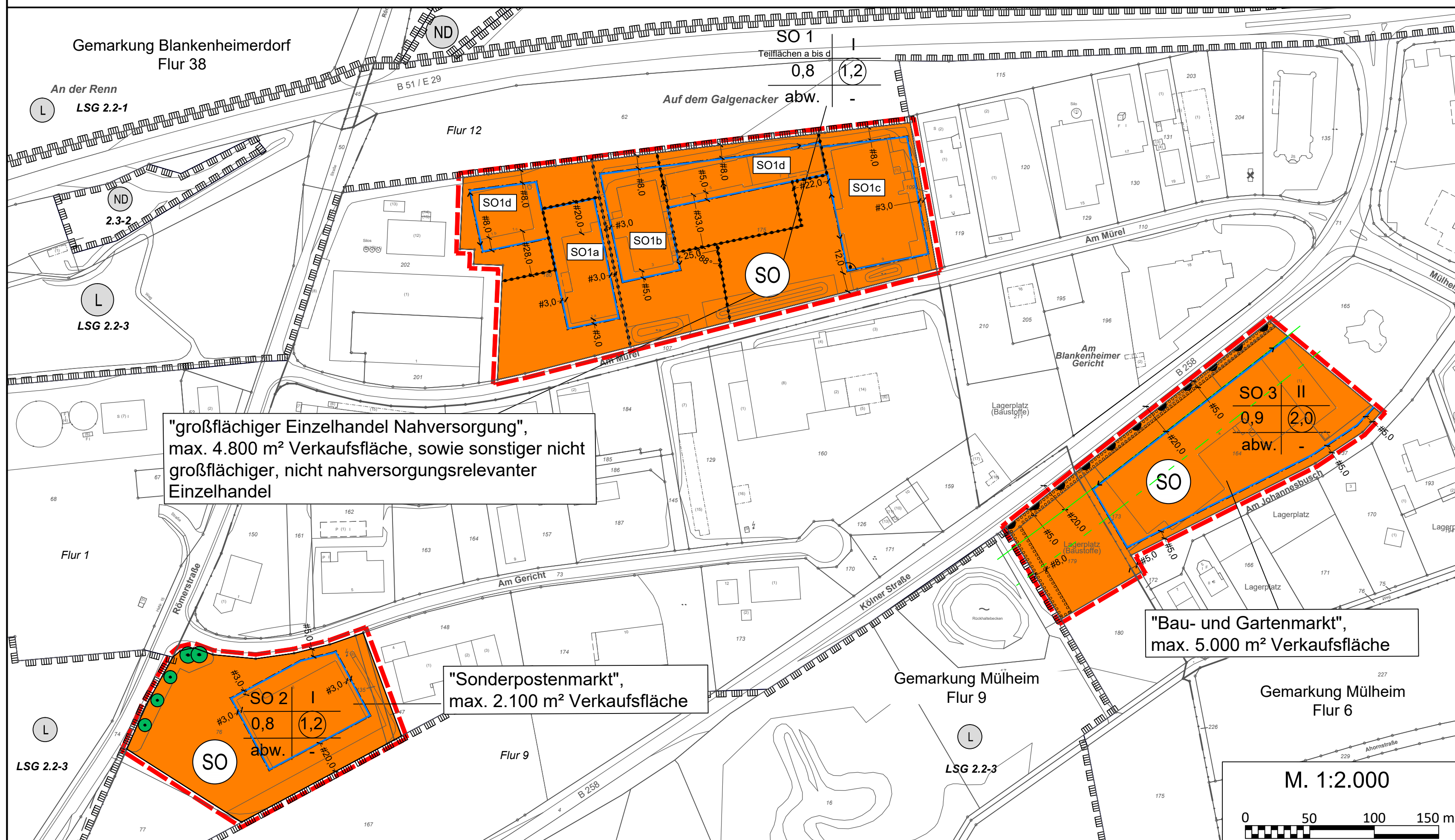


Gemeinde Blankenheim Bebauungsplan "Großflächiger Einzelhandel Blankenheim-Nord"

Gemarkung Mülheim, Flur 6, 9, 12



Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan

B. Präambel

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:2.000 (Stand: Satzungsbeschluss 26.11.2020), der Bestandteil dieser Bebauungsplanung ist, eindeutig dargestellt.

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786) anzuwenden, nach der Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe, die in erster Linie Endverbraucher beliefern, außer in Kerngebieten nur in Sondergebieten zulässig sind.

Die in den nachfolgenden Bestimmungen enthaltenen Angaben zu den zulässigen bzw. unzulässigen Verkaufsartikeln von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher beziehen sich auf die Blankenheimer Sortimentsliste (Abbildung 19), die unter Ziffer 6 in die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen wurde und somit Bestandteil dieser Satzung ist.

C. Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen und örtliche Bauvorschriften zum Bebauungsplan (Bestandteil der Satzung)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (Bauplanungsrechtlicher Teil)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. Sonstige Sondergebiete (SO 1 bis SO 3) gemäß § 11 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Im Plangebiet dieses Bebauungsplans sind die mit „SO 1a“ bis „SO 1c“ sowie die mit „SO 2“ bezeichneten, vorhandenen Sondergebiete für großflächige Einzelhandelsbetriebe (gemäß § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung) zulässig:

SO 1: Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel Nahversorgung, sowie sonstiger nicht großflächiger, nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel“

Im Einzelnen werden für die drei vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe die nachfolgenden max. zulässigen Verkaufsflächen (VK) festgesetzt:

- Im SO 1a-Gebiet sind Lebensmittel-Discounters mit max. 1.300 m² VK zulässig.
- Im SO 1b-Gebiet sind Lebensmittel-Discounters mit max. 1.100 m² VK zulässig.
- Im SO 1c-Gebiet sind Vollsortimenter mit max. 2.400 m² VK zulässig.

SO 2: Im SO 2-Gebiet sind „Sonderpostenmärkte“, mit max. 2.100 m² Verkaufsfläche* zulässig.

SO 3: Im SO 3-Gebiet sind „Bau- und Gartenmärkte“, mit max. 5.000 m² Verkaufsfläche* zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nur im Erdgeschoss zulässig.

1.2. Sonstiges Sondergebiet SO 1d*

Im SO 1d-Gebiet (zwei Teilbereiche) ist sonstiger, nicht großflächiger, nicht nahversorgungsrelevanter Einzelhandel zulässig.

1.3. Sondergebiet „Sonderpostenmarkt“

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet (SO 2) sind Sonderpostenmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 2.100 m² zulässig, wobei jedes zentren- und nahversorgungsrelevante Sortiment für sich eine Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten darf.

1.4. Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“

In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sondergebiet (SO 3) sind Bau- und Gartenmärkte mit einer Verkaufsfläche von insgesamt max. 5.000 m² zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf max. 10 % der Verkaufsfläche zulässig.

1.5. Sortimente

In der nachfolgenden Blankenheimer Sortimentsliste (Quelle: Abbildung 19 des Einzelhandelskonzeptes für die Gemeinde Blankenheim) werden die für das Plangebiet geltenden Begriffe zentrenrelevant und nicht zentrenrelevant mit den entsprechenden zulässigen bzw. unzulässigen Verkaufsartikeln von Einzelhandelsbetrieben und sonstigen Gewerbebetrieben mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher definiert:

Definieren nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente	Definieren nicht-zentrenrelevanter Sortimente*
WZ	WZ
40.2	40.2
40.2.1	40.2.1
40.2.2	40.2.2
40.2.3	40.2.3
40.2.4	40.2.4
40.2.5	40.2.5
40.2.6	40.2.6
40.2.7	40.2.7
40.2.8	40.2.8
40.2.9	40.2.9
40.2.10	40.2.10
40.2.11	40.2.11
40.2.12	40.2.12
40.2.13	40.2.13
40.2.14	40.2.14
40.2.15	40.2.15
40.2.16	40.2.16
40.2.17	40.2.17
40.2.18	40.2.18
40.2.19	40.2.19
40.2.20	40.2.20
40.2.21	40.2.21
40.2.22	40.2.22
40.2.23	40.2.23
40.2.24	40.2.24
40.2.25	40.2.25
40.2.26	40.2.26
40.2.27	40.2.27
40.2.28	40.2.28
40.2.29	40.2.29
40.2.30	40.2.30
40.2.31	40.2.31
40.2.32	40.2.32
40.2.33	40.2.33
40.2.34	40.2.34
40.2.35	40.2.35
40.2.36	40.2.36
40.2.37	40.2.37
40.2.38	40.2.38
40.2.39	40.2.39
40.2.40	40.2.40
40.2.41	40.2.41
40.2.42	40.2.42
40.2.43	40.2.43
40.2.44	40.2.44
40.2.45	40.2.45
40.2.46	40.2.46
40.2.47	40.2.47
40.2.48	40.2.48
40.2.49	40.2.49
40.2.50	40.2.50
40.2.51	40.2.51
40.2.52	40.2.52
40.2.53	40.2.53
40.2.54	40.2.54
40.2.55	40.2.55
40.2.56	40.2.56
40.2.57	40.2.57
40.2.58	40.2.58
40.2.59	40.2.59
40.2.60	40.2.60
40.2.61	40.2.61
40.2.62	40.2.62
40.2.63	40.2.63
40.2.64	40.2.64
40.2.65	40.2.65
40.2.66	40.2.66
40.2.67	40.2.67
40.2.68	40.2.68
40.2.69	40.2.69
40.2.70	40.2.70
40.2.71	40.2.71
40.2.72	40.2.72
40.2.73	40.2.73
40.2.74	40.2.74
40.2.75	40.2.75
40.2.76	40.2.76
40.2.77	40.2.77
40.2.78	40.2.78
40.2.79	40.2.79
40.2.80	40.2.80
40.2.81	40.2.81
40.2.82	40.2.82
40.2.83	40.2.83
40.2.84	40.2.84
40.2.85	40.2.85
40.2.86	40.2.86
40.2.87	40.2.87
40.2.88	40.2.88
40.2.89	40.2.89
40.2.90	40.2.90
40.2.91	40.2.91
40.2.92	40.2.92
40.2.93	40.2.93
40.2.94	40.2.94
40.2.95	40.2.95
40.2.96	40.2.96
40.2.97	40.2.97
40.2.98	40.2.98
40.2.99	40.2.99
40.2.100	40.2.100

* Die Definition der nicht-zentrenrelevanten Sortimente ist nicht abschließend. Nicht als nahversorgungsrelevant und/oder zentrenrelevant definierte Sortimente sind als nicht-zentrenrelevant anzusehen.

1.6. Ergänzende Nutzungen

Als ergänzende Nutzungen zur Hauptnutzung sind in den vorgenannten Sondergebieten nicht der Verkaufsfläche zuzurechnende Technik-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie zugehörige Nebenanlagen (wie z.B. Lagerflächen, Zu- und Umfahrten, Stellplätze, Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung etc.) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebietsteilen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.2. Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgelegt, dass eine Bebauung in offener Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig ist.

Im Einzelnen wird festgesetzt, dass für die Gebiete SO 1a und SO 2 eine Bebauung mit Gebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen bis zu einer Länge von max. 100 m und für das SO 3-Gebiet eine Bebauung mit Gebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen bis zu einer Länge von max. 150 m zulässig ist.

2.3. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Im Sondergebiet SO 3 kann ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden, sofern dadurch keine Überschreitung der bereits bestehenden Versiegelung erfolgt.

3. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen

An den mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Grundstücksrändern dürfen keine Zufahrten zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen angelegt werden.

4. Flächen für Versorgungsanlagen und Verkehrsflächen

Die erforderlichen Flächen für Versorgungsanlagen (wie z.B. Transformator-Stationen, mittelspannungsseitige Zuleitungen) sind im Bedarfsfall vom jeweiligen Eigentümer zu gestalten.

5. Kompensations- und Gründungsmaßnahmen

5.1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (K-int. 1)

Die in der Planzeichnung für das Sondergebiet SO 3 festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je 1 m² ein Strauch anzupflanzten.

Ergänzend sind ca. alle 20 m ein heimischer, hochstammiger Laubbau (insgesamt mind. 10 Stück) gemäß der Artenliste in den Strauch- und unter Ziffer 5.4 aufgeführten Arten anzupflanzten. Es sind Pflanzen der Pflanzliste (Ziffer 5.4) zu verwenden. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgelegten Bäume ist nicht zulässig.

5.2. Bepflanzungen an den Grundstücksgrenzen (K-int. 2)

Innerhalb des SO 3-Gebiets sind an den Grenzen der Betriebsgrundstücke Bepflanzungen in einer Breite von mindestens 2,0 m vorzusehen. Dabei ist je 1 m² Pflanzstreifen ein Strauch der unter Ziffer 5.4 aufgeführten Arten anzupflanzten. Bepflanzungen von über 2,0 m Höhe sind in gleicher Art zu bepflanzen. Ausnahmen hiervon gelten nur, soweit sie betrieblich erforderlich sind.

5.3. Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes SO 3 (K-int. 3)

Innerhalb des Sondergebietes SO 3 sind auf den unversiegelten Flächen mindestens 50% Bepflanzungen nach Maßgabe der Pflanzliste (Ziffer 5.4) durchzuführen.

5.4. Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm und 200 cm Höhe)	
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche (Vogelbeere)
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus	- Ulme (Rüster)

Sträucher (2x verpflanzt, 60-100 cm hoch, Pflanzabstand 1 Stück pro 1 m²):

Corylus avellana	- Hasel
Crataegus spec.	- Weißdorn
Eunonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundrose
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball

II Örtliche Bauvorschriften gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9, Abs. 4 BauGB (Bauordnungsrechtlicher Teil)

1. Einfriedigungen

Einfriedigungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen eine maximale Höhe von 1,10 m nicht überschreiten.

2. Werbe- und Nebenanlagen entlang der B 258

Innerhalb der an die B 258 angrenzenden nicht überbaubaren Teilbereiche des Baugebietes sind Werbeanlagen und bauliche Anlagen jeder Art einschließlich Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) und (2) in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO unzulässig.

3. Anlage von Stellplätzen an der B258

In dem parallel zur B 258 ausgewiesenen Schutzgrünstreifen können Stellplätze im dargestellten Bereich (auf jederseits, durch verkehrliche Belange der Bundesstraßen begründeten Widerruf) zugelassen werden, wenn:

- eine Blendwirkung durch abgestellte Kraftfahrzeuge etc. zur B 258 hin dadurch nachweislich nicht verursacht wird,
- die Stellplatzfläche untergliedert, gemäß Ziffer 10, so bepflanzt wird, dass zwischen jeweils 4 bis 5 zusammenhängenden Stellplätzen eine mind. 6 m² große Pflanzfläche entsteht.

D. Hinweise

1. Vermeidungsmaßnahmen

1.1. Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß DIN 18920 (oder analog RAS-LP 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

1.2. Freischnitt und Rodungsmaßnahmen im Rahmen der Baufeldfreimachung dürfen nur außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. (Schaltjahr 29.02.) eines jeden Jahres durchgeführt werden. Außerhalb dieses Zeitraumes ist eine Sondergenehmigung der zuständigen Fachbehörde (Untere Naturschutzbehörde des Kreises Euskirchen) erforderlich.

1.3. Der Oberboden ist entsprechend des § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und der DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationsrechtliche Zwecke) von allen Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern. Zum Schutz vor Erosion sind Oberbodenmieten spätestens nach sechs Wochen mit geeigneten Saagut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzulagern, wahlweise sind die Bodenmieten abzudecken. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 20 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen. Die Kronenabdeckungen vorhandener Gehölze sind von Bodenabdeckungen freizuhalten. Die DIN 19731 ist zu beachten.

1.4. Als Schutzmaßnahme für Natur, Landschaft, Boden und Gewässer gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen großflächige Metallabdeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Deckschicht im Geltungsbereich des Plans nicht verwendet werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung / Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwendet werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

Alternativ ist sicherzustellen, dass eventuell ausgespülte Schwermetallpartikel durch die Vorklärung des Niederschlagswassers zurückgehalten und ordnungsgemäß entsorgt werden.

1.5. Neu versiegelte Flächen sind so gering wie möglich zu dimensionieren.

1.6. Die Bauphase ist möglichst kurz zu halten.

1.7. Es sind nach Möglichkeit wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.

1.8. Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Aushub ist im größtmöglichen Umfang wieder einzubauen. Bei einer Verbringung auf andere Grundstücke bzw. Grundstücke sind etwaige weitergehende Genehmigungspflichten zu beachten.

1.9. Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdrichtung oder Flächen mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird.

1.10. Verhaltensregeln während des Baubetriebs (ordnungsgemäße Inspektion der Fahrzeuge, kontrollierter Umgang mit gefährlichen Stoffen; Verwendung biologischer schnell abbaubarer Hygieneklassensets, Mitführen von Havarie-Sets für Ölunfälle) sind zu beachten.

1.11. Beachtung der Vorschriften zum Umgang mit umweltgefährdenden Stoffen während des Baus und dem Betrieb.

1.12. Betankungen von Maschinen sind in Bereichen vorzunehmen, die über einen Schmutzwasserschluss verfügen. Gemäß § 7 III Ziff. 15 (Befreiung des Benutzungsrechts) sind nach Beendigung der Entwässerungsarbeiten der Gemeinde Blankenheim dürfen insbesondere Emulsionen von Mineralölprodukten nicht in die öffentliche Abwasseranlage eingeleitet werden. Es ist sicherzustellen, dass bei Betankungen von Maschinen weder in den Schmutzwasserkanal noch in den Niederschlagswasserkanal mineralhaltige Produkte gelangen können.

1.13. Keine Beeinträchtigung des Kalkmagerassens im östlichen Bereich des SO2-Gebietes. Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen ist während der Bauarbeiten ein Bauzaun zu errichten.

1.14. Bei den Baumaßnahmen anfallende Abfälle und Abwässer sind im Rahmen der regulären Entsorgungswege sachgerecht zu behandeln. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

1.15. Die rechtlichen Vorgaben zum Zwecke der sparsamen und effizienten Nutzung von Energie sowie der Nutzung erneuerbarer Energien sind zu beachten. Die Anlage von Photovoltaik- und/oder Solaranlagen ist anzustreben. Öffentliche Förderprogramme diesbezüglich sollten möglichst in Anspruch genommen werden.

2. Immissionschutz:

Die im Ursprungsplan von 1972 für eine Tiefe von ca. 100 m östlich der Römerstraße getroffene Festsetzung von Flächen bei deren Bebauung nach Maßgabe einer Stellungnahme des Gewerbaufsichtsamtes bei jedem einzelnen Bauvorhaben darüber zu entscheiden ist, ob für dort beabsichtigte Bauvorhaben besondere Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind, wird aufgehoben.

3. Werbeanlagen

In Bezug auf die Errichtung von Werbeanlagen entlang der Bundesstraße 258 ist der § 9 FStG zu beachten.

Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.

Die Werbeeinrichtungen sind so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen durch Licht verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind.

Erklärung der Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse ab Geschosshöhe	Zahl der Geschosshöhen
Grundflächenzahl		
abw. = abweichende Bauweise (gem. BauNVO § 22)		

Werbeanlagen in beweglicher, veränderlicher, blinkender, reflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Details sind im Anlagen-Genehmigungsverfahren zu regeln. Evtl. Beleuchtungen von Werbeanlagen sind zur Bundesstraße 258 hin so abzumachen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

4. Schutzzeiten (Anbauverbotszonen) entlang der B 258 gemäß § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStG)

Es wird darauf hingewiesen, dass die entlang der Bundesstraße B258 bestehende „Anbauverbotszone“ von 20 m Breite sowie die „Anbaubeschränkungszone“ von 40 m Breite, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Bundesstraße, hinsichtlich in der Planzeichnung übernommen wurde. Die gesetzlichen Vorgaben des FStG, insbesondere § 9, sind zu beachten.

5. Vorbelastungen:

Bedingt durch die benachbarten übergeordneten Verkehrswege (Bundesstraße B51 und Bundesstraße 258) ist das Plangebiet durch Verkehrslärm vorbelastet.

Zur Information von Grundstückseigentümern und Vorhabenträgern wird daher auf mögliche Immissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen oder Spritzwasser bei Nässe) durch das auf den Bundesstraßen B 51 und B258 vorhandene Verkehrsaufkommen in die Planung aufgenommen.

6. Verfahrensweise bei der Auffindung von Bodendenkmälern:

Bei Bodendenkmalen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalfürsorge im Rheinland, Außenstelle Niedden, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalfürsorge für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7. Verfahrensweise bei der Auffindung von Kampfmitteln:

Es kann keine Garantie auf Kampfmittelfreiheit gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde/Polizeidienstleistung unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektor.

8. Lagerung von kontaminiertem Bodenmaterial

Im Plangebiet sind nach den Angaben des Altlastenkatasters des Kreises Euskirchen (Stand: 11/2017) die folgenden Altlasten-Verdachtsflächen registriert:

Kennziffer 5505/133: „Ehemalige Freifläche Fa. Diehl“, Gemarkung Mülheim, Flur 12, Nr. 175 (gesicherte Umlagerung von kontaminiertem Bodenmaterial in dem an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Lärmschutzwall)

Die Untere Bodenschutzbehörde ist bei allen Eingriffen in den Boden, die im Bereich der Fläche, für die eine nachrichtliche Eintragung 5505 / 133 „SBV-Diehl“ in dem hier geführten Altlastenkataster vorliegt, zu beteiligen.

Kennziffer 5505/134: „Ehemalige Betriebsfläche Fa. Diehl“, Gemarkung Mülheim, Flur 12, Nr. 180 (gesicherte Umlagerung von kontaminiertem Bodenmaterial im Bereich der nordöstlichen Grundstücksfläche, im Anschluss an den vorhandenen Lärmschutzwall)

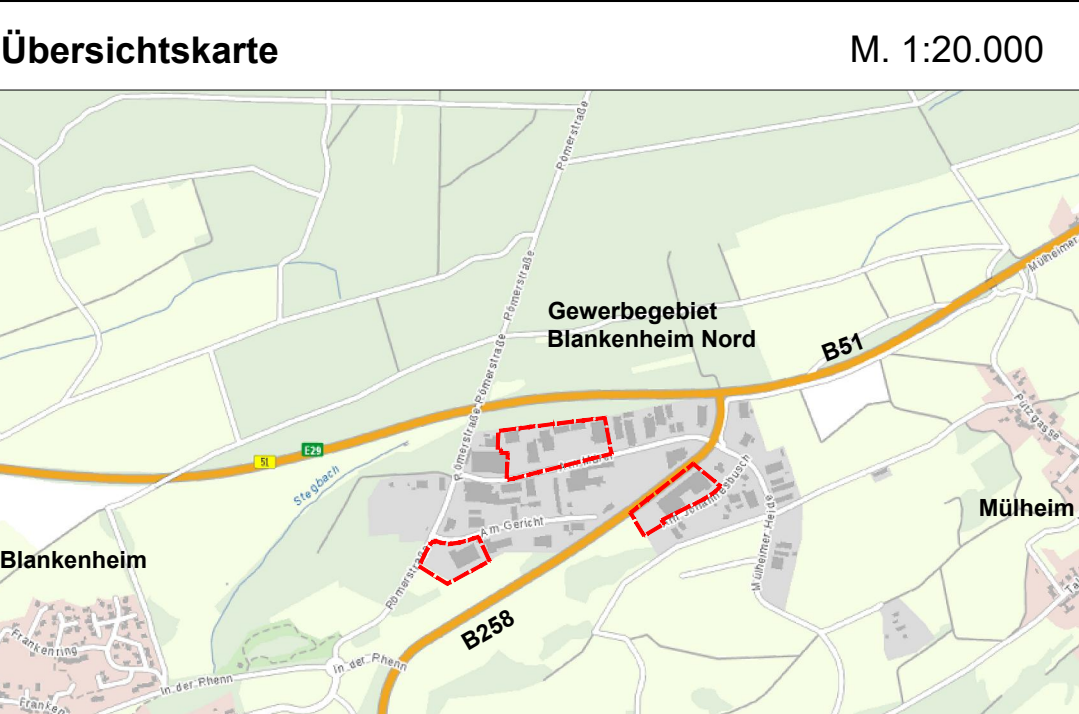
9. Hinweis zu Baumstandorten/Bepflanzungen

e-regio weist darauf hin, dass evtl. geplante Ausgleichsmaßnahmen, insbesondere das Anpflanzen von Bäumen, grundsätzlich außerhalb von Leitungsstrassen anzustreben sind. Weitere Informationen hierzu enthält das technische Merkblatt DVGW GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, aktualisiert, erschienen im Februar 2013, ergänzt durch das Beiblatt zu GW 125, erschienen im März 2016.

Es gilt Präventionsmaßnahmen zu ergreifen zum Schutz von Ver- und Entsorgungsleitungen vor dynamischen und statischen Belastungen durch Baumwurzeln. Der Präventivschutz reicht von der Baumauswahl bis zu sinnvollen und wirksamen technischen Schutzmaßnahmen. Zu den kritischen Baumarten zählen nach derzeitigem Kenntnisstand: Ahorn, Götterbaum, Rosskastanie, Pappel, Platane und Blauleder.

E. Empfehlungen:

Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, Natriumdampf Lampen), insektenfreundlicher Lampenkörper und Abschirmung des Lichts wird, sofern möglich, empfohlen.



1.6. Ergänzende Nutzungen

Als ergänzende Nutzungen zur Hauptnutzung sind in den vorgenannten Sondergebieten nicht der Verkaufsfläche zuzurechnende Technik-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie zugehörige Nebenanlagen (wie z.B. Lagerflächen, Zu- und Umfahrten, Stellplätze, Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung etc.) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebietsteilen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.2. Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgelegt, dass eine Bebauung in offener Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig ist.

Im Einzelnen wird festgesetzt, dass für die Gebiete SO 1a und SO 2 eine Bebauung mit Gebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen bis zu einer Länge von max. 100 m und für das SO 3-Gebiet eine Bebauung mit Gebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen bis zu einer Länge von max. 150 m zulässig ist.

2.3. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Im Sondergebiet SO 3 kann ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden, sofern dadurch keine Überschreitung der bereits bestehenden Versiegelung erfolgt.

3. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen

An den mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Grundstücksrändern dürfen keine Zufahrten zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen angelegt werden.

4. Flächen für Versorgungsanlagen und Verkehrsflächen

Die erforderlichen Flächen für Versorgungsanlagen (wie z.B. Transformator-Stationen, mittelspannungsseitige Zuleitungen) sind im Bedarfsfall vom jeweiligen Eigentümer zu gestalten.

5. Kompensations- und Gründungsmaßnahmen

5.1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (K-int. 1)

Die in der Planzeichnung für das Sondergebiet SO 3 festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je 1 m² ein Strauch anzupflanzten.

Ergänzend sind ca. alle 20 m ein heimischer, hochstammiger Laubbau (insgesamt mind. 10 Stück) gemäß der Artenliste in den Strauch- und unter Ziffer 5.4 aufgeführten Arten anzupflanzten. Es sind Pflanzen der Pflanzliste (Ziffer 5.4) zu verwenden. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgelegten Bäume ist nicht zulässig.

5.2. Bepflanzungen an den Grundstücksgrenzen (K-int. 2)

Innerhalb des SO 3-Gebiets sind an den Grenzen der Betriebsgrundstücke Bepflanzungen in einer Breite von mindestens 2,0 m vorzusehen. Dabei ist je 1 m² Pflanzstreifen ein Strauch der unter Ziffer 5.4 aufgeführten Arten anzupflanzten. Bepflanzungen von über 2,0 m Höhe sind in gleicher Art zu bepflanzen. Ausnahmen hiervon gelten nur, soweit sie betrieblich erforderlich sind.

5.3. Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes SO 3 (K-int. 3)

Innerhalb des Sondergebietes SO 3 sind auf den unversiegelten Flächen mindestens 50% Bepflanzungen nach Maßgabe der Pflanzliste (Ziffer 5.4) durchzuführen.

5.4. Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm und 200 cm Höhe)	
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche (Vogelbeere)
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus	- Ulme (Rüster)

Sträucher (2x verpflanzt, 60-100 cm hoch, Pflanzabstand 1 Stück pro 1 m²):

Corylus avellana	- Hasel
Crataegus spec.	- Weißdorn
Eunonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	- Stechpalme
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundrose
Viburnum lantana	- wolliger Schneeball

1.6. Ergänzende Nutzungen

Als ergänzende Nutzungen zur Hauptnutzung sind in den vorgenannten Sondergebieten nicht der Verkaufsfläche zuzurechnende Technik-, Lager-, Büro- und Sozialräume sowie zugehörige Nebenanlagen (wie z.B. Lagerflächen, Zu- und Umfahrten, Stellplätze, Anlagen für die Niederschlagswasserbewirtschaftung etc.) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

2.1. Das Maß der baulichen Nutzung in den einzelnen Baugebietsteilen wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und die max. zulässige Zahl der Vollgeschosse bestimmt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen.

2.2. Für das Plangebiet wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO als abweichende Bauweise festgelegt, dass eine Bebauung in offener Bauweise mit Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig ist.

Im Einzelnen wird festgesetzt, dass für die Gebiete SO 1a und SO 2 eine Bebauung mit Gebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen bis zu einer Länge von max. 100 m und für das SO 3-Gebiet eine Bebauung mit Gebäuden sowie sonstigen baulichen Anlagen bis zu einer Länge von max. 150 m zulässig ist.

2.3. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO wird folgendes festgesetzt: Im Sondergebiet SO 3 kann ausnahmsweise (§ 31 Abs. 1 BauGB) eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 Abs. 4, Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zugelassen werden, sofern dadurch keine Überschreitung der bereits bestehenden Versiegelung erfolgt.

3. Anschluss an öffentliche Verkehrsflächen

An den mit der Signatur „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ gekennzeichneten Grundstücksrändern dürfen keine Zufahrten zu den angrenzenden Straßenverkehrsflächen angelegt werden.

4. Flächen für Versorgungsanlagen und Verkehrsflächen

Die erforderlichen Flächen für Versorgungsanlagen (wie z.B. Transformator-Stationen, mittelspannungsseitige Zuleitungen) sind im Bedarfsfall vom jeweiligen Eigentümer zu gestalten.

5. Kompensations- und Gründungsmaßnahmen

5.1. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (K-int. 1)

Die in der Planzeichnung für das Sondergebiet SO 3 festgesetzten Flächen für die Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Ziff. 25a BauGB sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Dabei ist je 1 m² ein Strauch anzupflanzten.

Ergänzend sind ca. alle 20 m ein heimischer, hochstammiger Laubbau (insgesamt mind. 10 Stück) gemäß der Artenliste in den Strauch- und unter Ziffer 5.4 aufgeführten Arten anzupflanzten. Es sind Pflanzen der Pflanzliste (Ziffer 5.4) zu verwenden. Eine Unterschreitung der Anzahl der festgelegten Bäume ist nicht zulässig.

5.2. Bepflanzungen an den Grundstücksgrenzen (K-int. 2)

Innerhalb des SO 3-Gebiets sind an den Grenzen der Betriebsgrundstücke Bepflanzungen in einer Breite von mindestens 2,0 m vorzusehen. Dabei ist je 1 m² Pflanzstreifen ein Strauch der unter Ziffer 5.4 aufgeführten Arten anzupflanzten. Bepflanzungen von über 2,0 m Höhe sind in gleicher Art zu bepflanzen. Ausnahmen hiervon gelten nur, soweit sie betrieblich erforderlich sind.

5.3. Bepflanzungen innerhalb des Sondergebietes SO 3 (K-int. 3)

Innerhalb des Sondergebietes SO 3 sind auf den unversiegelten Flächen mindestens 50% Bepflanzungen nach Maßgabe der Pflanzliste (Ziffer 5.4) durchzuführen.

5.4. Pflanzliste Bäume und Sträucher:

Bäume (Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12-14 cm und 200 cm Höhe)	
Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Betula pendula	- Sandbirke
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Fraxinus excelsior	- Esche
Populus tremula	- Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus aucuparia	- Eberesche (Vogelbeere)
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde
Ulmus	- Ulme (Rüster)

Sträucher (2x verpflanzt, 60-100 cm hoch, Pflanzabstand 1 Stück pro 1 m²):

Corylus avellana	- Hasel
Crataegus spec.	- Weißdorn