

Gemeinde Hellenthal

**Kreis Euskirchen
Regierungsbezirk Köln**

**Bebauungsplan Nr. 24
8. Änderung
„Ortszentrum Hellenthal“**

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1.1 Für das Sondergebiet (SO) wird als Zweckbestimmung „Großflächiger und kleinflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von zusammen maximal 2.000 qm festgesetzt.

Innerhalb der maximal zulässigen Verkaufsfläche von 2.000 qm wird die Verkaufsfläche für einzelne Einzelhandelsbetriebe und Sortimente (definiert im Rückgriff auf die „Hellenthaler Liste“ gemäß Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Hellenthal (07.2017) wie folgt begrenzt:

1.1.2 **SO 1 – ein Lebensmittelmarkt (Discounter) mit Kernsortiment:** ***Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Körperpflege, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapiere)***

Verkaufsfläche: maximal 1.200 qm

Das Randsortiment des Lebensmittel-Discountmarktes darf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Für das Randsortiment gilt die Hellenthaler Liste (Anlage) der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

1.1.3 **SO 2 – ein Drogeriefachmarkt mit Kernsortiment:** ***Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogerieartikel, Körperpflege, kosmetische Erzeugnisse und Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Haushaltspapiere), Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren***

Verkaufsfläche: maximal 800 qm.

Das Randsortiment eines Drogeriefachmarktes darf maximal 30 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Für das Randsortiment gilt die Hellenthaler Liste (Anlage) der zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimente.

1.2 Sonstige untergeordnete Nutzungen, die dem Gebiet dienen (z.B. Geldautomat, Poststelle) sind zulässig.

1.3 Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung ist die gesamte, den Kunden zugängliche Fläche eines Betriebs, einschließlich der Kassen- sowie der Pack- und Entsorgungszone, des Windfangs und der Thekenbereiche. Nicht zur Verkaufsfläche gehören die Einkaufswagenboxen.

2.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Für das gesamte Sonstige Sondergebiet **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. Die bauordnungsrechtlichen erforderlichen Abstandsflächen sind nachzuweisen.

3.0 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Stellplätze i.S.d. § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den nach § 9 (1) 4 BauGB festgesetzten Flächen (St) zulässig. Hier können auch Stellplätze für Einkaufswagen angeordnet werden.

Anlieferzonen und sonstige Verkehrsflächen (Rettungswege, Feuerwehraufstellflächen) sind auch außerhalb der vorgenannten Flächen zulässig.

4.0 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Einhausung der Anlieferung des Einkaufsmarktes

Im Bereich der Entladung ist eine 30 m lange und 6 m hohe **Lärmschutzwand über Zufahrtsniveau Laderampe** zu errichten.

Die Lärmschutzwand muss an der Oberkante 4 m in Richtung Gebäude überlappen (Teileinhausung). Die Wand muss die Mindestanforderung an eine Lärmschutzwand von $R'w = 25 \text{ dB(A)}$ erfüllen. Alternativ zu dieser Teileinhausung ist auch eine komplette Einhausung der Anlieferung möglich.

5.0 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25a BauGB (Pflanzgebote)

5.1 Pflanzung von 2 Einzelbäumen

Entlang der nordwestlichen Plangebietsgrenze, im Bereich der Stellplätze an der Aachener Straße sind zur naturnahen Eingrünung und zur Verbesserung der Struktur- und Artenvielfalt unter Berücksichtigung der nachbarrechtlichen Grenzabstände zwei standorttypische Einzelbäume der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die ersten 2 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen (Pflege und Wässerung bis zu 4 x pro Jahr). Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen.

5.2 Einsaat mit Landschaftsrasenmischung

Die Flächen im Umfeld des Discounters und des Fachmarktes sowie der Stellplätze sind mit einer Landschaftsrasenmischung einzusäen.

Die Ausgleichsmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme umzusetzen.

Artenliste 1:

Feldahorn *Acer campestre*
Hainbuche *Carpinus betulus*
Baumhasel *Corylus colurna*
Traubenkirsche *Prunus padus*
Stadtbirne *Pyrus calleryana*

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm

5.3 CEF-Maßnahmen für die Fledermäuse

Zur Schaffung von Ersatzquartieren sind an bestehenden Gebäuden in mittelbarer Nähe 5 Fledermauskästen (z.B. Serie F von Schwegler) fachgerecht anzubringen. Dabei ist auf eine nordöstliche bis südöstliche Ausrichtung zu achten. Es sind keine für Fledermäuse giftigen Holzschutzmittel zu verwenden.

Die Bereitstellung der Ausgleichsmaßnahmen erfolgt vor Beginn der Abbrucharbeiten.

5.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Gemäß der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung entsteht nach Umsetzung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 24 „Ortszentrum Hellenthal“ unter Anwendung der *Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Stand: März 2008* ein Ökologisches Defizit in Höhe eines Flächenwertes von - 761 Wertpunkten.

Dieses ökologische Defizit wird über das Öko-Konto der Gemeinde Hellenthal verrechnet.

5.5 Leitungsrecht gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Durch das Plangebiet verläuft eine Wassertransport-Leitung DN 500 des Wasserverbandes Oleftal (WVO). Die Transportleitung einschließlich eines beidseitigen Schutzstreifens von 2 m (Leitungsrecht) ist in der Planzeichnung eingetragen. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind Tiefbauarbeiten nur nach Rücksprache mit dem WVO möglich. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

B. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 der ‚Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1.0 Dachform und -neigung

Im gesamten Plangebiet sind für die Gebäude als Dachform Flachdächer und geneigte Dächer mit Dachneigungen bis maximal 10° zulässig.

2.0 Dachmaterial und -farbe

Dacheindeckungen aus Materialien mit glänzenden oder reflektierenden Oberflächen sind nicht zulässig.

3.0 Werbeanlagen

Für Werbeanlagen gelten die folgenden Zulässigkeitsvoraussetzungen:
Leuchtfarben, Reflexionsoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklame und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen (Pylon) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Anlagen mit Fremdwerbung sind nicht zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise:

1.0 Erdbebenzone

Das Plangebiet 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 1 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

2.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, unverzüglich zu informieren.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.0 Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

4.0 Lärmschutz

Nur unter Berücksichtigung folgender Rahmenbedingungen und Schallschutzmaßnahmen, die auf der Grundlage des § 9 Abs. 1 BauGB nicht festgesetzt werden können, werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete bzw. für Mischgebiete eingehalten:

Fahrgassen: Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind zu asphaltieren oder mit einem fassenlosen Pflaster zu befestigen.

Anlieferung: Die Anlieferung findet ausschließlich tags in der Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr statt.

Haustechnik:

An der Nordwestseite des Gebäudes soll die immissionsrelevante Haustechnik (Chiller der Verbundanlage etc.) aufgestellt werden. Die maximal zulässige abgestrahlte Schalleistung der beiden Chiller, darf einen Wert von **L_w = 77,0 dB(A)** nicht überschreiten. Diese Schalleistung kann auch integrierte Schallschutzmaßnahmen beinhalten.

Die technischen Anlagen müssen dem Stand der Technik entsprechen und dürfen an den jeweils nächstgelegenen Immissionsorten keine Auffälligkeiten durch Tonhaltigkeit (Einzeltöne) aufweisen.

Öffnungszeit: Die Öffnungszeiten des Marktes liegen zwischen 6.00 Uhr -22.00 Uhr.

5.0 Artenschutz

Vor Beginn von Abbruch und Baumaßnahmen ist sicherzustellen, dass Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG auszu-

schließen sind.

6.0 DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, wie auch die Hellenthaler Liste (Juli 2017) auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung.

Sie werden beim Fachbereich für Bauen und Planung der Gemeinde Hellenthal, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Anlage:

Definition der nahversorgungs-, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimente (Hellenthaler Liste)

Die für Hellenthal zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente bestehend aus den Sortimenten der Anlage 1 des LEP NRW **(a)** und den heute im zentralen Versorgungsbereich (ZVB) angebotenen Sortimenten **(b)** und den dort gewünschten Sortimenten **(c)** werden wie folgt definiert:

Nahversorgungsrelevante Sortimente (gleichzeitig zentrenrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel **(a)**
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel **(a)**

Zentrenrelevante Sortimente

- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren **(a/b)**
- Bücher **(a/b)**
- Bekleidung, Wäsche **(a)**
- Schuhe, Lederwaren **(a/b)**
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel **(a/b)**
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik **(a/c)**
- Spielwaren **(a/c)**
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel)
- Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte) **(a/c)**
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten, Uhren, Schmuck) **(b/c)**
- Optiker **(b)**
- Metall- und Kunststoffwaren (Kleinteile), Bauartikel, Dübel, Beschläge, Schlösser und Schlüssel **(b)**
- Schnittblumen **(b)**
- Uhren, Schmuck **(c)**
- Geschenkartikel **(c)**