

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO

1.1.1 Sondergebiet: SO 1 (Möbelmarkt):  
Gemäß § 11 Abs. 1 und 2, Satz 1 BauNVO dient das SO 1 der Unterbringung eines Möbelmarktes.

Zulässig sind:

- Möbelmarkt mit den nachstehenden Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen:  
Die maximale Verkaufsfläche des Möbelmarktes wird auf 40.000 qm festgesetzt. Innerhalb dieser Verkaufsfläche wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

Kernsortiment:	Insgesamt max.	40.000 qm	Wirtschaftsziffer (2008)
Möbel, Einrichtungsgesamstände	40.000 qm	47,59	
Randsortimente:	Insgesamt max.	2.500 qm	
Davon sind zulässig:			
Glas, Porzellan, Keramik	max.	450 qm	aus 47,59,2
Haushaltswaren	max.	450 qm	aus 47,59,2
Haus- und Heimtextilien, Vorhänge, Gardinen	max.	640 qm	aus 47,51 / 47,53
Bilder, Bilderrahmen	max.	370 qm	aus 47,78,3
Bettwäsche	max.	340 qm	aus 47,51
Elektrokleingeräte	max.	160 qm	aus 47,54
Geschenkartikel, Papeterie, Kerzen	max.	410 qm	aus 47,62,2 / 47,78,2 / 47,78,9
Babyzubehör	max.	330 qm	aus 47,65 / 47,75

Ohne Anrechnung auf die vorgenannten Flächen für Randsortimente kann das Sortiment durch weitere nicht zentrenrelevante Warengruppen als Randsortiment bei Einhaltung der vorgegebenen Gesamtverkaufsfläche ergänzt werden.

Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind bis zu einer Größenordnung von 25 qm zulässig.

- zugehörige Gastronomieeinrichtungen
- Lagerflächen
- Waren- Abhollager
- Verwaltungsgebäude

### 1.1.2 Sondergebiet - SO 2 (Möbelmarkt):

Gemäß § 11 Abs. 1 und 2, Satz 1 BauNVO dient das SO 1 der Unterbringung eines Möbelmarktes.

Zulässig sind:

- Möbelmarkt mit den nachstehenden Sortimenten und Verkaufsflächenbegrenzungen:  
Die maximale Verkaufsfläche des Möbelmarktes wird auf 8.000 qm festgesetzt. Innerhalb dieser Verkaufsfläche wird die Verkaufsfläche für einzelne Sortimente wie folgt begrenzt:

Kernsortiment:	Insgesamt max.	8.000 qm	Wirtschaftsziffer (2008)
Möbel, Einrichtungsgesamstände	8.000 qm	47,59,1	
Randsortimente:	Insgesamt max.	800 qm	
Davon sind zulässig:			
Glas, Porzellan, Keramik	max.	450 qm	aus 47,59,2
Haushaltswaren	max.	450 qm	aus 47,59,2
Haus- und Heimtextilien, Vorhänge, Gardinen	max.	640 qm	aus 47,51 / 47,53
Bilder, Bilderrahmen	max.	370 qm	aus 47,78,3
Bettwäsche	max.	340 qm	aus 47,51
Elektrokleingeräte	max.	160 qm	aus 47,54
Geschenkartikel, Papeterie, Kerzen	max.	410 qm	aus 47,62,2 / 47,78,2 / 47,78,9
Babyzubehör	max.	330 qm	aus 47,65 / 47,75

Ohne Anrechnung auf die vorgenannten Flächen für Randsortimente kann das Sortiment durch weitere nicht zentrenrelevante Warengruppen als Randsortiment bei Einhaltung der vorgegebenen Gesamtverkaufsfläche ergänzt werden.

Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind bis zu einer Größenordnung von 25 qm zulässig.

- zugehörige Gastronomieeinrichtungen
- Lagerflächen
- Waren- Abhollager
- Verwaltungsgebäude

### 1.1.3 Mischgebiet - MI

Im Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen und
- Vergnügungsgelände im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind

nicht zulässig.

Die gemäß § 6 (3) i. V. m. § 1 (6) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 2. Zulässige Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO

Ergänzend zu den in den zeichnerischen Festsetzungen für die oberirdische Bebauung festgesetzten Grundflächenzahlen gilt für die Bebauung unter Anrechnung der Stellplätze, Garagen und Parkdecks in den Sondergebieten SO 1 und SO 2 eine Grundflächenzahl von 0,9.

### 3. Stellplätze / Garage / Parkdecks gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Stellplätze, Garagen und offene Parkdecks sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

### 4. Anschluss an die Verkehrsfläche gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Die im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrverbote gelten nicht für Notfall- und Rettungsfahrzeuge.

Für das SO 2 gilt, dass eine Ausfahrt für den Lieferverkehr zu der Straße „Auf der Grefenfurth“ zwischen der festgesetzten Waldfläche und dem südlich davon festgesetzten Ein- und Ausfahrtbereich zulässig ist.

### 5. Maßnahmen zum Schutz von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

#### 5.1 Werbung/ Beleuchtung

5.1.1 Nach Westen und Süden orientierte Fassaden oder Gebäudeteile im SO 1 sowie die nach Süden orientierten Fassaden und Gebäudeteile des SO 2 dürfen nur nicht reflektierend ausgeführt werden. Verbotswagen sind in diesen Bereichen nur ohne Beleuchtung zulässig.

5.1.2 Leuchten dürfen nur in den unteren Halbraum abstrahlen, es sind nur insektenfreundliche Leuchtmittel zulässig.

#### 5.2 Grundwasser

Neu zu errichtende Gebäude dürfen nicht unterkellert werden. Gebäude und sonstige Einrichtungen sind so zu planen und auszuführen, dass Auswirkungen auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers minimiert werden.

### 6. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

#### 6.1 Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm

Innerhalb des Plangebiets gilt Lärmpegelbereich III, sofern sich nicht aus der Planzeichnung strengere Festsetzungen ergeben.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauten von Aufenthaltsräumen zu treffen sind.

An Gebädefronten, die an den durch Nummerierung und Schrägschraffur (////) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. (spätere Ergänzung)

An den Fassaden zum dauernden Wohnen geeigneter Gebäude sowie zum Arbeiten geeigneter Gebäude sowie an Fassaden, hinter denen sich Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben befinden, sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm geführt werden können, und zwar bezogen auf die jeweils in der Planzeichnung in Verbindung mit der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Lärmpegelbereiche.

a) Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauNVO) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegeln L 1 - L 16 folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Erforderliche Schalldämmmaße			
Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpiegel dB(A)	Lärmpegel- bereich	
alle Fassaden (Mindestanforderung)	61 - 65	III	
Fassadenabschnitte mit höheren Anforderungen			
1 - 2	66 - 70	IV	
2 - 3	71 - 75	V	
3 - 4	66 - 70	IV	
5 - 6	66 - 70	IV	
6 - 7	66 - 70	IV	
6 - 8	66 - 70	IV	
9 - 10	71 - 75	V	
10 - 11	66 - 70	IV	
11 - 12	66 - 70	IV	
12 - 13	71 - 75	V	
13 - 14	66 - 70	IV	
14 - 11	66 - 70	IV	
14 - 9	66 - 70	IV	
15 - 16	71 - 75	V	
16 - 15	66 - 70	IV	

b) Bei Wohnräumen und allen Übernachtungsräumen in Beherbergungsbetrieben, die nur Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung entsprechend den Lärmpegelbereichen IV oder höher besitzen, und bei Büro- und Unternehmerräumen, die nur Fenster zu Fassaden mit dem Lärmpegelbereich V oder höher besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung (d. h. 1- bis 2-facher Luftwechsel/Std.) bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmminderung nicht beeinträchtigt wird.

c) Unterschreitung der Bauschalldämmmaße  
Innerhalb des Plangebiets gilt Lärmpegelbereich III, sofern sich nicht aus der Planzeichnung strengere Festsetzungen ergeben.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend der dargestellten Lärmpegelbereiche Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauten von Aufenthaltsräumen zu treffen sind, die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauseitigen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

3. Passiver Schallschutz  
Erforderliche Maßnahmen zum passiven Schallschutz sind gemäß den Festsetzungen vorstehend (Lärmpegelbereiche) Das Plangebiet liegt außerhalb der Lärmprognosezone C des LEP IV. Die Fluglärmkontrollen (Lärmprognose) im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauseitigen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

### 7. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

#### 7.1 Begrünung der Baugelände

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind mindestens 15 % im Mischgebiet mindestens 40 % der Grundstücksflächen mit einer strukturalen Mischvegetation aus auf den Standort abgestimmten Laubbäumen (davon maximal 10 % Nadelhölzern zulässig) und Strüchern, bodendeckender Bepflanzung und Rasen dauerhaft zu begrünen.

#### 7.2 Dachbegrünung

Flachdächer und fach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung sind mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begrünen, soweit Belange des Brandschutzes nicht entgegenstehen. Die Stärke der Vegetationstragstruktur muss mindestens 8 cm zzgl. einer Drainschicht betragen.

Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sowie solarthermische Anlagen sind hiervon ausgenommen.

Die Begrünungen sind gemäß den aktuellen FLL-Richtlinien (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V.) Empfehlungen für Baumpflanzungen, Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen sowie von Fassadenbegrünungen mit Kletterpflanzen oder gleichwertig auszuführen.

Externe Ausgleichsflächen:  
Das verbleibende Kompensationsdefizit von 35.238 BW wird über das interkommunale Ökokoito „Agger-Silzau“ ausgeglichen. Im Rahmen des Interkommunalen Ökokoitos ist vorgesehen, Maßnahmen zu reibenden Entwicklung der Außenbereiche von Agger und Silzau umzusetzen.

#### 7.3 Sondergebiet - SO 1

Für die im Plan mit M 1 gekennzeichnete Fläche gilt:  
Je 500 qm Fläche ist mindestens

- 1 Baum 1. Ordnung, Hochstamm oder Stammbruch mit Stammumfang 18 - 20 cm;
- 2 Bäume 2. Ordnung, Hochstamm oder Stammbruch mit Stammumfang 16 - 18 cm;
- 5 Heister, 2 x verpflanzte, 150 - 200 cm
- 200 Sträucher, VSTR 100 - 150 cm

zu pflanzen.  
Mindestens 70 % der Fläche sind zu begrünen.

In der im Plan mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist eine Baumreihe aus mindestens 30 großkronigen Laubbäumen, 1. Ordnung, Hochstamm, Stammumfang 18 - 20 cm, jeweils in begrünter Baumscheibe von mindestens 9 qm zu pflanzen. Die Laubbäume sind gemessen von der Stammmitte in einem Abstand von mindestens 150 cm zur Straßengrenzungslinie zu pflanzen.

Die Fläche darf maximal vier mal für Zu- und Ausfahrten in einer Breite von maximal 10 m unterbrochen werden.

Die Bepflanzung ist auf die Begrünung gemäß Nr. 7.1 anzurechnen.

#### 7.4 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Zu erhaltenen Gehölzbestand ist vor Eingriffen zu schützen und fachgerecht zu pflegen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig. Ausgefallenes Gehölz ist zu ersetzen. Es sind ausschließlich bodenständige Gehölzarten zu verwenden.

Für die Begrünung gemäß Nr. 7.1 bis 7.3 gilt: Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten, Ausfälle sind gleichzeitig zu ersetzen.

### 8. HINWEISE

#### 1. Bodendenkmalpflege

Bei Erdengriffen wird auf die Meldepflicht und das Verhalten bei der Entdeckung von archaischen Bodenfunden gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG NW) hingewiesen.

#### 2. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Für diesen Bebauungsplan wird ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt (Cafes de Brabant, 2011).

#### 3. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)

Im Westen des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Königsforst“ (DE-5008-401). Es erstreckt sich westlich und nördlich der Ortsgemeinde Kleinen. Im Süden liegt das FFH- und Vogelschutzgebiet „Wahner Heide“ (DE-5108-301).

#### 4. Entwässerung

Eine Trennsanierung zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist vorhanden. Das Niederschlagswasser von belasteten Parkplätzen und Verkehrsflächen ist über die Niederschlagswasserkanalisation mit Anschluss an das Bodenfließbecken abzuleiten. Das Niederschlagswasser von den Dächern kann über den entsprechenden Niederschlagswasserkanal zum Versickerungsbecken abgeleitet werden. Die Einleitungen für die Parkplatz- und Verkehrsflächen sind auf 230 i/s begrenzt. Die Einleitungen an den Niederschlagswasserstrang mit direkter Ableitung an das Versickerungsbecken sind auf 380 i/s begrenzt.

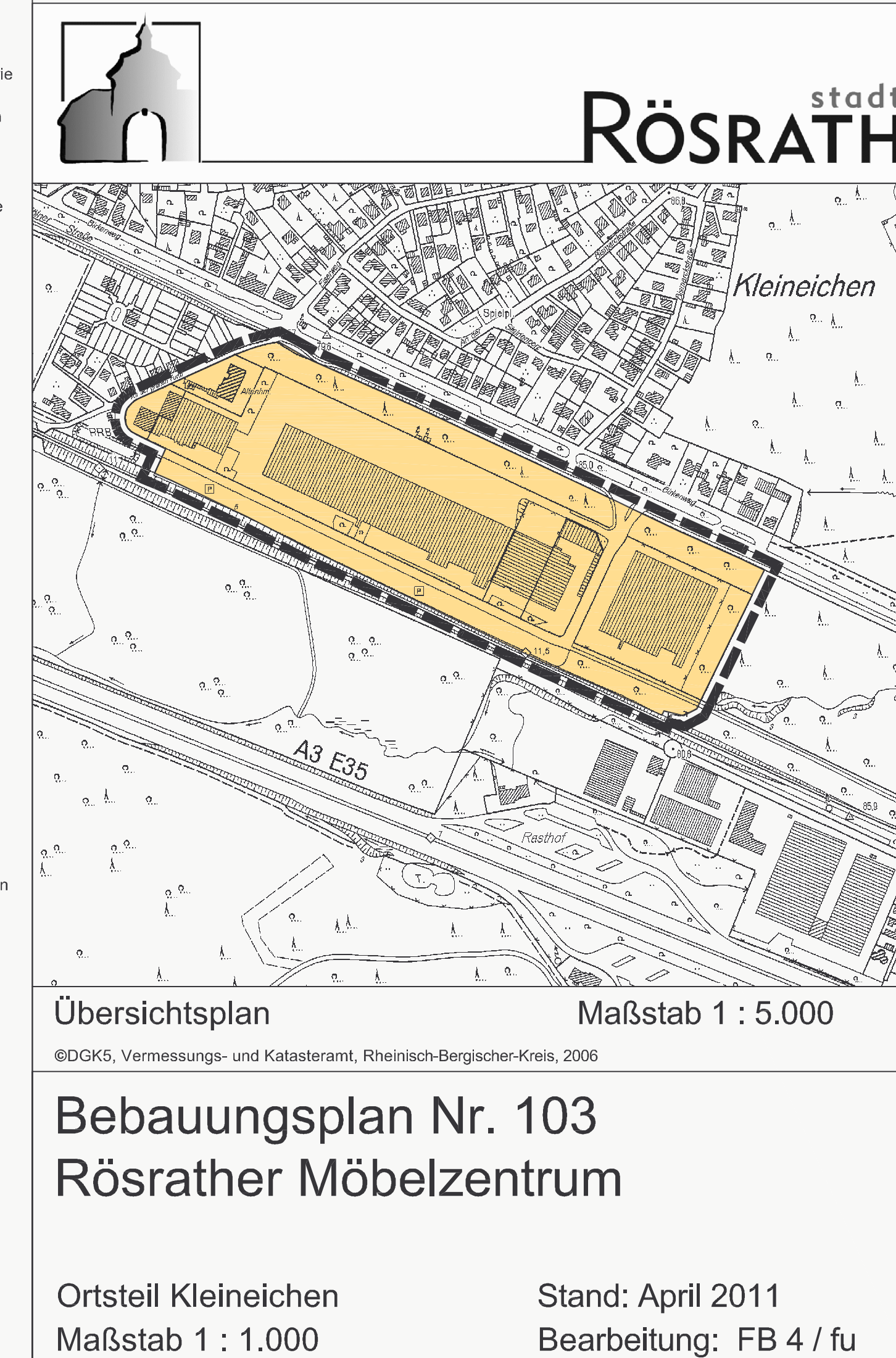
Für diesen Bebauungsplan wurde eine Entwässerungskonzeption erstellt (Steen-Meyers-Schmidten, 2011).

#### 5. Grundwasser

Im Plangebiet besteht nur ein geringer Abstand zwischen der Geländeoberfläche und der Grundwasserunterfläche. Es ist daher davon auszugehen, dass bei Erdarbeiten im Plangebiet das Grundwasser erschlossen wird. Nach § 49 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) sind Arbeiten, die so tief in den Boden eindringen, dass sie sich unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe oder die Beschaffenheit des Grundwassers auswirken können, der Unteren Wasserbehörde des Rheinisch-Bergischen Kreises einen Monat vor Beginn der Arbeiten anzuzeigen.

#### 9. Bisheriges Planungsrecht (Räumliche Überlagerung durch neues Planungsrecht)

Mit Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes werden in seinem Geltungsbereich die bisher gültigen Bebauungspläne oder Teile von Bebauungsplänen durch neues Planungsrecht überlagert. Betroffen ist der Bebauungsplan Nr. 31 „Gewerbegebiet Kleinen“.



## Bebauungsplan Nr. 103 Rösrather Möbelzentrum

Ortsteil Kleinen  
Maßstab 1 : 1.000  
Stand: April 2011  
Bearbeitung: FB 4 / fu