



## Teil B: Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauVO

1.1.1 Sondergebiet SO 1 (Möbelmarkt): Gemäß § 11 Abs. 1 und 2, Satz 1 BauVO 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.	Wirtschaftsziffer (2008)
Möbel, Einrichtungsgegenstände	40.000 qm	47,59
Randsortimente:	Insgesamt max.	
Davon sind zulässig:		
Glas, Porzellan, Keramik	max. 450 qm	aus 47,59,2
Haushaltsgüterwaren	max. 450 qm	aus 47,59,2
Haus- und Heimtextilien, Jute, 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
Elektrogeräte	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-Abholerger		
- Verwaltungsgebäude		

1.1.2. Sondergebiet - SO 2 (Möbelmarkt):

Gemäß § 11 Abs. 1, 2, Satz 1 BauVO dient das SO 2 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.	Wirtschaftsziffer (2008)
Möbel, Einrichtungsgegenstände	8.000 qm	47,59,1
Randsortimente:	Insgesamt max.	
Davon sind zulässig:		
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: - Mitnahmehäuser - Warenlager - Verwaltungsgebäude		

1.1.3. Mischgebiet - MI:

Im Mischgebiet (MI) sind die gemäß § 6 (2) BauVO allgemein zulässige Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauVO in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind nicht zulässig.

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

2. Zulässige Grundflächen gemäß § 19 (4) BauVO:

Ergänzend zu den in den zentralen Festsetzungen für die oberirdische Bebauung festgesetzten Grundflächen gilt für die Bebauung insgesamt 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. Anchluss an die Verkehrsinfrastruktur gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB:

Da im Plan festgesetzten Ein- und Ausfahrtswegen gelten für Notfall- und Rettungsfahrzeuge.

Für das SO 2 gilt, dass eine Anfahrt für den Verkehr zu der Straße „Auf der Grefenfurther“ zwischen der festgesetzten Verkehrsfläche und dem südlich davon festgesetzten Ein- und Ausfahrtsweg 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. Werbeanlagen 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 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 Umweltwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB:

6.1. Bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Lärm:

Innenhalb 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 Außenbauteilen zu treffen sind.

An Gebäudefronten, die an den durch Nummerierung und Schlagschriftr (IIII) gekennzeichneten Baugrenzen, parallel zu dieser oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen stehen, sind bei Neu-, Um- und Abarbeiten passende Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen, spätere Ergänzung)

An den Fassaden zum dauernden Wohnen geplanter Gebäude sowie zum Arbeiten geplanter Gebäude sowie an Fassaden, hinter denen eine Überlastungslage in Belehrungsgebäuden befinden, sind nach außen abschließende Bauteile von Außenbauteilen zu gestalten, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm geführt werden können, und zwar bezogen auf die jeweils in der Planzeichnung in Bezugnahme mit der nachfolgenden Tabelle festgesetzten Lärmpegelbereiche:

a) Nach außen abschließende Bauteile von Außenbauteilen (§ 48 BauGB) sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmplänen L 1 - L 16 folgende Schallschutzwerte aufweisen:

Erfordern Schallschutzwerte

Abschnitt	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich
alle Fassaden (Mindestanforderung)	61 - 65	III
Fassadenabschnitte mit höheren Anforderungen		
1 - 2	68 - 70	IV
2 - 3	71 - 75	V
3 - 4	68 - 70	IV
5 - 6	68 - 70	IV
6 - 7	68 - 70	IV
6 - 8	68 - 70	IV
9 - 10	71 - 75	V
10 - 11	68 - 70	IV
11 - 12	68 - 70	IV
12 - 13	71 - 75	V
13 - 14	68 - 70	IV
14 - 15	68 - 70	IV
14 - 9	68 - 70	IV
15 - 16	71 - 75	V
16 - 15	68 - 70	IV

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

c) Unterschreitung der Bauschallschutzwerte

Innenhalb 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 Außenbauteilen von Außenbauteilen zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschallschutzwerte einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bautechnischen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

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

7.1. Begründung der Baubeteiligten

Für die Sondergebiete SO 1 und SO 2 sind mindestens 15 % im Mischgebiet mindestens 40 % der Grundstücksflächen mit einer strukturreichen Mischvegetation aus den Standort abgestimmten Laubbäumen (davon maximal 10 % Nadelholz zulässig) und Sträuchern, bedeckender Bepflanzung und Rasen dauerhaft zu begütern.

7.2. Dachbegrünung

Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 10 % Neigungswinkel mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu begütern, sofern Bedingungen des Brandabschutzes nicht eingestehen. Die Stärke der Vegetationsstreuung muss mindestens 8 cm zzgl. einer Dranschicht betragen.

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

Die Begrünungen sind gemäß den aktuellen FLL-Büchlein „Prüfungsgegenstellt Landbaulandbau“ Landbaulandbau e.V., „Empfehlungen für Baumpräfektur, Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen mit Fassadenbegrenzungen mit Kletterpflanzen“ oder gleichwertig auszuführen.

7.3. Sondergebiet - SO1

Für die im Plan mit M 1 gekennzeichnete Fläche gilt:

- Baum 1. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammfang 18 - 20 cm;

- Baum 2. Ordnung, Hochstamm oder Stammbusch mit Stammfang 16 - 18 cm;

- Hecke 2 x verhornt, 150 - 200 cm

- 200 Sträucher, VSTR 100 - 150 cm

zu pflanzen

Mindestens 70 % der Fläche sind zu begütern.

In der im Plan mit M 2 gekennzeichneten Fläche ist eine Baumeile aus mindestens 30 großkronigen Laubbäumen, 1. Ordnung, Hochstamm, Stammfang 18 - 20 cm, jeweils in begüterter Baumscheibe von mindestens 9 qm zu pflanzen. Die Laubbäume sind gemessen von der Stammmitte in einem Abstand von mindestens 150 cm zur Straßenbegrenzungslinie 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 Begründung gemäß Nr. 7.1 anzurechnen.

7.4. Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

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

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

8. HINWEISE

1. Bodenmaßpflege

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

2. Landschaftspflegerischer Fachberater

Für diesen Bebauungsplan wird ein landschaftspflegerischer Fachberater erstellt (Calles de Brabant, 2011).

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

Im Westen des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Königswald“ (DE-5008-401). Es erstreckt sich westlich und nördlich der Ortslage Kleineichen.

Im Süden liegt das FFH- und Vogelschutzgebiet „Wahner Heide“ (DE-5108-301).

4. Entwässerung

Eine Trennkanalisation zur Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser ist vorhanden. Das Niederschlagswasser wird in die bestehenden Pfeilerkanäle abgeleitet. Der Pfeilerkanal wird an die bestehende Kanalisation angeschlossen. Das Niederschlagswasser wird in den entsprechenden Niederschlagswasserkanal zum Versickerungsbecken abgeleitet. Die Einleitungen für die Pfeiler- und Verkehrsflächen sind auf 330 m begrenzt.