

Stadt Radevormwald

Bebauungsplan Nr. 103
„Grundversorgung Bergerhof“

Textliche Festsetzungen

Kennzeichnungen und Hinweis

Entwurf

(2. öffentliche Auslegung)

Textliche Festsetzungen

§ 1 Art der baulichen Nutzung in den Mischgebieten MI

(1) In den Mischgebieten MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO zulässigen sowie nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

(2) In den Mischgebieten MI sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Abweichend davon sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstellen ausnahmsweise zulässig, die im unmittelbaren und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben und Dienstleistungsbetrieben stehen und diesen flächen- und umsatzmäßig untergeordnet sind. Darüber hinaus ist ausnahmsweise Einzelhandel mit Kraftfahrzeugen und -teilen zulässig.

(3) In den Mischgebieten MI sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

§ 2 Art der baulichen Nutzung in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind in dem mit GEe bezeichneten Gebiet nur solche Betriebe, Betriebsteile und Anlagen zulässig, die durch Immissionen das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2) Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind in dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe nicht zulässig.

(3) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

(4) In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe sind Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher nicht zulässig. Abweichend davon sind gemäß § 31 Abs. 1 BauGB Verkaufsstellen ausnahmsweise zulässig, die im unmittelbaren und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- und produzierenden Gewerbebetrieben und Dienstleistungsbetrieben stehen und diesen flächen- und umsatzmäßig untergeordnet sind.

(5) In dem als GEe bezeichneten eingeschränkten Gewerbegebiet sind gem. § 1 Abs. 9 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nur zulässig, soweit sie auch baulich Bestandteil eines Betriebsgebäudes sind. Selbständige Wohngebäude sind unzulässig.

(6) Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass die Vorsorgewerte gemäß Bundesbodenschutzverordnung eingehalten sind.

§ 3 Art der baulichen Nutzung in den Sonstigen Sondergebieten

(1) Als Art der baulichen Nutzung werden gemäß § 11 Abs. 2 und 3 BauNVO Sonstige Sondergebiete (SO) festgesetzt und entsprechend der Zweckbestimmung in SO 1, SO 2 und SO 3 gegliedert.

(2) Das SO 1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Lebensmittel-Vollsortimenter / Getränkemarkt“ dient der Unterbringung eines großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters einschließlich eines Getränkemarktes. Zulässig ist ein Lebensmittel-Vollsortimenter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 qm sowie ein Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 300 qm. Der Getränkemarkt muss im Gebäude des Lebensmittelvollsortimenters integriert sein.

Innerhalb des SO 1 „Lebensmittel-Vollsortimenter/Getränkemarkt“ sind nur die in der als Anlage (Begründung) beigefügten Radevormwalder Sortimentsliste aufgeführten nahversorgungsrelevanten Sortimente zulässig.

Abweichend von vorstehender Regelung sind von der Gesamtverkaufsfläche von 1.500 qm nicht mehr als 10% der jeweiligen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

(3) Innerhalb des SO 2 Sonstiges Sondergebiet „Kleinflächiger nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, Geschäftsgebäude“ sind Geschäftsgebäude sowie kleinflächige, nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe zulässig. Die in der als Anlage (Begründung) beigefügten Radevormwalder Sortimentsliste aufgeführten zentrenrelevanten Sortimente sind nicht zulässig.

Abweichend von vorstehender Regelung sind von der Gesamtverkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe im SO 2 nicht mehr als 10% der jeweiligen Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente zulässig.

(4) Innerhalb des SO 3 Sonstiges Sondergebiet „Zu- Abfahrt, Stellplätze, Außenanlagen“ sind Stellplätze, Nebenanlagen für die Ver- und Entsorgung, Zufahrten, Zuwegungen, Anliefer- und Lagerflächen, Aufstellflächen für Einkaufswagen sowie Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zulässig.

§ 4 Höhe der baulichen Anlagen

(1) Innerhalb der Baugebiete darf gemäß § 16 Abs. 2 Ziff. 4 BauNVO die Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude die im Plan eingeschriebene maximale Höhe nicht überschreiten.

Firsthöhe (FH): Als Firsthöhe ist die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel, definiert.

Oberkante (OK): Die Oberkante definiert sich über die obersten Bauteile einer baulichen Anlage.

(2) Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen und Gebäude können ausnahmsweise von durch die Technik bedingte und genutzte Aufbauten, wie z. B. Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugsmaschinenhäuser, Ausgänge von notwendigen Treppenhäusern, Lichtkuppeln usw. um maximal 5,0 m auf bis zu 20% der Grundfläche des obersten Vollgeschosses überschritten werden.

§ 5 Zulässige Grundfläche

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet GEe darf die zulässige Grundfläche gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Grundflächen bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

§ 6 Mit Geh- und Fahrrecht sowie Leitungsrecht zu belastende Flächen

Zugunsten der Anlieger der Grundstücke Elberfelder Straße Nr. 106, Flurstück Nr. 190 und Elberfelder Straße Nr. 98, Flurstück Nr. 194, wird im Plangebiet je ein Geh- und Fahrrecht festgesetzt, was das Recht der Anlieger umfasst, die Fläche zu betreten und zu befahren. Nutzungen, welche die Zugänglichkeit auf das Grundstück der Anlieger beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

Zugunsten der Versorgungsträger wird im Plangebiet ein Leitungsrecht festgesetzt, was das Recht für die Versorgungsträger umfasst, unterirdische Versorgungsanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen könnten, sind unzulässig.

Nachrichtliche Übernahme

Ferngasleitung

Die Trassen der Ferngasleitung Nr. 15/36/2, Lennep – Radevormwald, DN 200, Blatt 11/2 und 12, Schutzstreifenbreite 8 m und der Ferngas-

leitung Nr. 15/36/6, Fahrradwerke Bismarck, Bergerhof, DN 100, Blatt 1, Schutzstreifenbreite 8 m, werden nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Bei geplanten Baumaßnahmen im Nährungs- bzw. Schutzstreifenbereich der Ferngasleitung sind frühzeitig alle Baumaßnahmen unter Vorlage der entsprechenden Detailpläne sowie der Zeitablauf der Baumaßnahmen mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Auf die allgemeinen Schutzanweisungen für Gasfernleitungen wird hingewiesen.

Eine Überbauung der Ferngasleitung Nr. 15/36/6 mit einer Zu-/Abfahrt, Stellplätzen bzw. Außenanlage ist grundsätzlich möglich, Ob und inwieweit Sicherheits- und Anpassungsmaßnahmen an der vorgenannten Leitung erforderlich werden, kann erst anhand detaillierter Projektunterlagen konkret festgestellt werden.

Verkehrswege und Stellfläche sind innerhalb des jeweiligen Schutzstreifensbereichs unter Berücksichtigung der zu erwartenden Verkehrslast und der erforderlichen Leitungsüberdeckung von $\geq 1,0$ m so auszulegen, dass die Leitung im Schadensfall zügig und ohne Behinderungen erreicht werden kann. Im Schutzstreifen vorgesehene Stellflächen und Verkehrswege müssen für notwendig werdenen Wartungs- und Reparaturarbeiten an der Gasversorgungsanlage jederzeit räumbar und sperrbar sein.

Kennzeichnung

Teilflächen des Plangeltungsbereichs sind erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet. Im Bebauungsplan werden diese Teilflächen entsprechend Plandarstellung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet.

Die Kellerräume der Gewerbehallen Elberfelder Straße 108a, Flur 41, Flurstücke 12, 15, 16 sind durch Chromverunreinigungen belastet. Auf das Erfordernis des besonderen Umgangs in der Nutzung dieser Räume wird hingewiesen.

Es wird dem Planungs- bzw. Vorhabenträger empfohlen, bei Erdarbeiten oder im Zuge baulicher Veränderungen einen Sachverständigen bzw. Gutachter in die Planungen mit einzubinden.

Planungen zu Umnutzungen und Baumaßnahmen im Bereich der Altlasten-Verdachtsflächen sind zur Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde des Oberbergischen Kreises vorzulegen.

Hinweis

(1) Verkehrslärm

Das Plangebiet und die Bereiche an der Elberfelder Straße werden heute durch Verkehrslärmemissionen belastet. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss der Nachweis erbracht werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind (Eigenvorsorge).

(2) Bodendenkmale

Auf die §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege 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) Kampfmittel

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten bei Bauarbeiten beim Aushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt werden oder Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Bei der Durchführung von Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Auf das Merkblatt für das Einbringen von „Sondierbohrungen“ des Kampfmittelbeseitigungsdienstes NRW – Rheinland wird hingewiesen. Die Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

(4) Versickerung von Regenwasser

Die Versickerung des Dach- und Oberflächenwassers (Regenwasser) nach § 51 a LWG ist an diesem Standort aufgrund der Bodenkontamination auszuschließen.

(5) Artenschutz

Sollten bei Umnutzungen oder Abbrucharbeiten von Gebäuden im Plangebiet Fledermäuse entdeckt werden, sind die Arbeiten unver-



züglich einzustellen und das Umweltamt der Stadt Radevormwald sowie der RBN Bergischer Naturschutzverein zu informieren. Die Tiere sind fachgerecht umzusiedeln. Auf die Bestimmungen des § 39 BNatSchG wird hingewiesen.