

Bebauungsplan Brü/50
„Östliches Weiherfeld / Borner Straße“
Textteil

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB)

1. Unzulässige Arten baulicher Nutzung

Im gesamten Plangebiet sind Einzelhandelsbetriebe die zentrenrelevante und / oder nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Brüggener Sortimentsliste (entsprechend dem Einzelhandelskonzept für die Burggemeinde Brügggen) als Hauptsortimente (also nicht lediglich als Randsortimente oder Aktionsware) führen, nicht zulässig.

2. Räumliche Gliederung des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes werden durch zeichnerische Festsetzung die Teilflächen 1 bis 4 gebildet. Abweichend von der textlichen Festsetzung zu Ziffer 1 und unbeschadet ihres weiteren Geltungsanspruchs gilt innerhalb der Teilflächen folgendes:

- In der Teilfläche 1 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerieartikel in Form des Betriebstyps Lebensmitteldiscounter nicht unzulässig.
- In der Teilfläche 2 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel in Form der Betriebstypen Getränkemarkt und Bäckerei nicht unzulässig.
- In der Teilfläche 3 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Drogeriewaren in Form des Betriebstyps Drogeriemarkt nicht unzulässig.
- In der Teilfläche 4 sind Einzelhandelsbetriebe mit dem Hauptsortiment Möbel sowie Heimtextilien, Gardinen und Zubehör und Bettwäsche in Form des Betriebstyps Möbelfachmarkt nicht unzulässig.

3. Hinweise

Unter den in den textlichen Festsetzungen der vorstehenden Ziffern genannten Begriffen ist folgendes zu verstehen:

- Randsortiment

Ein Randsortiment tritt zu einem spezifischen Kernsortiment hinzu und bereichert dieses ergänzend um solche Waren an, die jedenfalls eine gewisse Beziehung und Verwandtschaft mit den Waren des Kernsortiments aufweisen. Zugleich ist das Angebot des Randsortiments dem Hauptsortiment nach Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet. Randsortimente sind also Warengruppen, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind.

- **Aktionsware**

Bei Aktionsware handelt es sich um Waren aller Art, die nicht dauerhaft, sondern lediglich zeitlich begrenzt im Rahmen bestimmter, ständig wechselnder und sich u. U. wiederholender Aktionsangebote angeboten werden. Aktionsware wird regelmäßig zu besonders günstigen Preisen angeboten und hat einen hohen Anteil am Gesamtumsatz des Betriebes.

- **Lebensmitteldiscounter**

Lebensmitteldiscounter zeichnen sich durch ein spezialisiertes Sortiment bei Nahrungs- und Genussmitteln mit einer niedrigeren Artikelanzahl als Betriebstypen wie Supermärkte oder Verbrauchermärkte aus. Zusätzlich werden Drogerieartikel angeboten. Weitere Merkmale sind Selbstbedienung, einfache Ladenausstattung und aggressive Marketingstrategien. Die Größe liegt in der Regel zwischen 700 und 1.400 m², in Einzelfällen auch darüber. Auf etwa 10 % der Verkaufsfläche werden Aktionswaren angeboten.

- **Getränkemärkte**

Bei Getränkemärkten handelt es sich um Fachmärkte, die auf dem weit überwiegenden Anteil ihrer Verkaufsfläche Getränke anbieten. Ferner werden untergeordnet Nahrungs- und Genussmittel angeboten. Getränkemärkte zeichnen sich durch Selbstbedienung aus und liegen regelmäßig an autoorientierten Standorten. Die Verkaufsfläche beträgt regelmäßig zwischen 400 und 1.000 m².

- **Drogeriemärkte**

Bei Drogeriemärkten handelt es sich regelmäßig um mittelflächige Fachmärkte, die ein breites und stellenweise tiefes, auf Drogeriewaren spezialisiertes Sortiment führen. Ferner werden etwa Reformwaren sowie Nahrungs- und Genussmittel angeboten.

- **Möbelfachmärkte**

Bei Möbelfachmärkten handelt es sich um großflächige Fachmärkte, die auf einem Großteil ihrer Verkaufsfläche im Hauptsortiment Möbel, Matratzen und Rahmen anbieten. Als weitere Sortimente werden regelmäßig Heimtextilien, Gardinen, Bettwäsche, sowie Frottierwaren und Dekorationsartikel geführt. Betreffende Märkte liegen regelmäßig an autobezogenen Standorten.

Brüggerer Sortimentsliste

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente*
<p>nahversorgungsrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Nahrungs- und Genussmittel inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke ▪ Reformwaren ▪ Drogeriewaren (Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Wasch- und Putzmittel) 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Tiere, Zooartikel, Tierpflegemittel, Tiernahrung ▪ Beet- und Balkonpflanzen, Außenpflanzen, Pflege und Düngemittel ▪ Elektroinstallationsbedarf ▪ Büromaschinen (gewerblicher Bedarf z. B. Kopierer, Bindegeräte, Aktenvernichter)

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Schnitt- / Topfblumen, Zimmerpflanzen <p>zentrenrelevant</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel ▪ Bücher ▪ Papier / Bürobedarf / Schreibwaren ▪ Spielwaren ▪ Bastelartikel ▪ Bekleidung, Wäsche ▪ Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe ▪ Babyartikel, Kinderkleinartikel ▪ Schuhe, Lederwaren ▪ Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel ▪ Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche ▪ Haushaltswaren, Glas I Porzellan / Haushaltskeramik ▪ Kunstgewerbe, Bilderrahmen, Antiquitäten ▪ Uhren, Schmuck ▪ Fotogeräte, Videokameras, Fotowaren u. a. ▪ Optik, Augenoptik ▪ Musikalienhandel ▪ Elektrogeräte (weiße und braune Ware)**; Medien (Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto) ▪ Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper ▪ Computer, Geräte der Telekommunikation 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Antennen, Satellitenanlagen ▪ Möbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel ▪ Gartengeräte, Gartenmöbel, Gartenkeramik ▪ Matratzen, Bettwaren ▪ Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten, Malereibedarf ▪ Baustoffe, Bauelemente, Installationsmaterial, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Badeinrichtungen und -ausstattung, Sanitär, Fliesen, Rollläden, Gitter, Rollos, Markisen ▪ Holz, Bauelemente wie z. B. Fenster, Türen ▪ Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse ▪ Babyartikel (sperrig, z. B. Kinderwagen, Kindersitze) ▪ Sportgroßgeräte ▪ Campingartikel ▪ Fahrräder, Fahrradzubehör ▪ Kfz-/ Motorradzubehör ▪ Rasenmäher ▪ Reitartikel ▪ Angelartikel ▪ Jagdartikel
<p>* Aufzählung nicht abschließend ** weiße Ware: z. B. Haus- und Küchengeräte; braune Ware: z. B. Fernsehgeräte, DVD-Player GMA-Empfehlungen 2013</p>	

HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) ist die Entdeckung eines Bodendenkmals (kulturgeschichtliche Bodenfunde, Mauern, Einzelfunde, Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) unverzüglich der Burggemeinde Brüggen als Untere Denkmalbehörde (Tel.: 02163/5701-0) oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten (Tel.: 02801/77629-0) anzuzeigen. Die Fundstelle ist nach § 16 DSchG NW unverändert zu erhalten.

2. Kampfmittel

Hinweise auf Kampfmittel sind nicht bekannt. Es ist aber nicht auszuschließen, dass bei Gründungsarbeiten Kampfmittel oder Militäreinrichtungen zutage treten können. Grundsätzlich sind im Falle eines Kampfmittelfundes die Bauarbeiten einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst (Bezirksregierung Düsseldorf (KBD), Mündelheimer Weg 51, 40472 Düsseldorf Tel.: 0211/4750, Fax: 0211/475 90 75 oder E-Mail: poststelle@brd.nrw.de) und die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

3. Artenschutz

Die Baufeldräumung (Rodung der Gehölze) ist zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Brutvögeln außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01.03. bis 30.09., durchzuführen. Gleiches gilt auch für das Entfernen von Gebüsch (z. B. Brombeeren), Klettersträuchern (z. B. Efeu) und Schnittguthaufen/Totholzstapel. Zum Schutz von Fledermäusen sollten Rodungsarbeiten zudem bevorzugt auf den Oktober gelegt werden.

Im Falle von Abrissanträgen wird bei Gebäuden mit einem allgemeinen Potenzial eine vorherige Gebäudekontrolle (z. B. Kontrolle von Dachböden und Kellern) durch einen Fachgutachter empfohlen, um einen potenziellen Artenschutzkonflikt zu vermeiden. Alternativ wäre auch eine händische Demontage von Außenverkleidungen oder an Dachüberständen möglich, um eine Tötung im Zuge von Abrissarbeiten zu vermeiden.

Zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas sind Glasfronten entsprechend zu gestalten. Das heißt durch Anbringen speziell geprüfter Muster oder bei Neubauten durch Vermeidung von großen, zusammenhängenden Glasfronten (insbesondere über Eck).

Auf nächtliche Baustellen, insbesondere innerhalb der Brutschutzzeit, welche vom 01.03. bis zum 30.09. andauert, ist möglichst zu verzichten. Andernfalls sollen insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel (bis 3000 Kelvin) mit größtmöglicher Abschirmung und horizontaler Ausrichtung zum Einsatz kommen.

Die Beleuchtung innerhalb des Gewerbegebietes (z. B. Straßen- und Parkplatzbeleuchtungen, Werbetafeln, etc.) sollte ausschließlich unter Verwendung von Leuchtmitteln mit warmweißer Lichtfarbe (bis 3000 Kelvin) erfolgen. Auf eine

größtmögliche Abschirmung und möglichst horizontale Ausrichtung ist zu achten und das Anstrahlen von Gehölzbeständen ist zu vermeiden.

Bei der Planung eines Neubaus sollten die Möglichkeiten, künstliche Quartiere für Fledermäuse und Vögel direkt in das Mauerwerk oder die Wärmedämmung zu integrieren, Berücksichtigung finden.

4. Schutzzonen entlang der Bundesstraße gemäß § 9 Abs. 2 Fernstraßengesetz (FStrG)

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbauverbotszone) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden und Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs nicht durchgeführt werden. Unzulässig sind Anlagen der Außenwerbung sowie Einrichtungen, die für die rechtliche oder gewerbliche Nutzung der Hochbauten erforderlich sind (z. B. Pflichtstellplätze, Feuerwehrumfahrten, Lagerflächen o. ä.)

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Anbaubeschränkungszone) ist folgendes zu beachten:

- Es dürfen nur solche Bauanlagen errichtet erheblich, geändert oder anders genutzt werden, die die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen o. ä. gefährden oder beeinträchtigen. Anlagen der Außenwerbung stehen den baulichen Anlagen gleich.
- Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden sind so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.
- Werbeanlagen, Firmennahmen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Bundesstraße bedürfen einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

KENNZEICHNUNGEN

(gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)

1. Erdbeben (Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Karte zu DIN 4149 Bauten in Erdbebengebieten - Fassung April 2005) befindet sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 1 sowie der Untergrundklasse S. Die zu beachtenden bautechnischen Maßnahmen sind in der DIN 4149 aufgeführt.

2. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Genholt 2“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, RWE-Platz 2 in 45141 Essen. Das Plangebiet kann durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus betroffen sein, wodurch es zu Grundwasserbeeinflussungen kommen kann. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsen-

kung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können.