



## Bebauungsplan Nr. 38 - Stadionstraße

- Textliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB -

---

### 1. Bauliche Nutzung

Die Nutzung wird als sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127), in der jeweils neuesten gültigen Fassung, mit der Zweckbestimmung "SB-Warenhaus" festgeschrieben.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16, § 17 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit

- einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und
- einer 2-geschossigen Bauweise (als Höchstgrenze)

festgeschrieben.

Die Dachneigung beträgt 0°-23°

### 3. Ausnahmen

Die Anrechnung auf die Grundflächenzahl gem. § 19 (4) S. 1 BauNVO gilt bei Stellplätzen mit ihren Zufahrten dann nicht, wenn diese Anlage(n) mit einer wasserdurchlässigen Schicht (Rasengittersteine, Ökopflaster, Schotterrasen, Drainasphalt u.ä.) versehen ist.

### 4. Stellplätze

Anzahl und Größe der erforderlichen Stellplätze richten sich nach § 51 Bauordnung für das Land NRW (BauONW) vom 07.03.1995, in der jeweils neuesten gültigen Fassung.

Die Stellplätze sind mit einer wasserdurchlässigen Schicht herzustellen (Ökopflaster, Drainasphalt u.ä.), damit das Niederschlagswasser in den Untergrund versickern kann.

Dies gilt auch für Zufahrten.

### 5. Dächer

Die Dachneigung der Hauptdächer/des Hauptdaches beträgt 0°-23°. Die Dacheindeckung darf nicht mit hellen und reflektierenden Materialien ausgeführt werden.

### 6. Fassaden

Materialien mit spiegelnden Oberflächen (ausgenommen Glasflächen) sind nicht zulässig.

### 7. Werbeanlagen am Gebäude

Die Zahl der genehmigungspflichtigen Werbeanlagen am Gebäude wird auf 3 begrenzt.

## 8. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind als Hof- und private Grünflächen (§ 9 (1) BauGB) sowie für private Stellplätze anzulegen.

Das Anpflanzen von Nadelhölzern ist nicht gestattet.

Auf den Flächen mit Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB zum Schutz und Pflege von Natur im Uferbereich der Dörspe sind die folgenden beispielhaft aufgeführten Baumarten anzupflanzen:

### Pflanzvorschlag:

Schwarzerle - Alnus glutinosa  
Esche - Fraxinus

## 9. Eingriffe in Natur und Landschaft / Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt unter Anwendung der Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen (vereinfachtes Verfahren). Dieses Verfahren wurde gewählt, da es sich im Grundsatz um ein klassisches Gebiet nach § 34 Baugesetzbuch handelt. Die vorgesehene Nutzung erfordert jedoch eine bauplanungsrechtliche Umplanung in Sondergebietsfläche. Da dieses Gebiet nicht sinnvoll mit Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu überfrachten ist und andere Flächen im Gemeindegebiet nicht zur Verfügung stehen, soll auf vertraglicher Basis mit dem Investor von diesem eine Ersatzgeldzahlung in Höhe von 65.000,- DM an den Oberbergischen Kreis erfolgen. Dieser wird das Ersatzgeld für eine Maßnahme im Sinne des Landschaftsgesetzes/Bundesnaturschutzgesetzes einsetzen. Das Ersatzgeld wird auf der Grundlage der Bebauungsplanung und der Bilanzierung des Eingriffes in den Naturhaushalt und die Landschaft über eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung mit dem Bauherrn abgesichert, die ihn zur Zahlung des Ersatzgeldes verpflichtet. Das Ersatzgeld wird fällig und zahlbar 14 Tage nach der Baubeginnanzeige.

Aus der Flächenbilanzierung ergibt sich ein Defizit von 18.500 qm, das durch vorgesehene Kompensationsmaßnahmen nicht ausgeglichen werden kann.

Die Bilanzierung ist als Anlage 1 mit den dazugehörigen Plänen (Ausgangssituation -Plan 1-, Zustand nach Bebauungsplan -Plan 2-) beigelegt.

Die Anlieferungsstraße wurde wegen des Lärmimmissionsschutzes für die Häuser an der Friedhofstraße parallel zur Dörspe angelegt.

Die vorgesehene Bepflanzung mit Bäumen/Baumreihen (ca. 73-75 Bäume) erfolgt in einem Mindestpflanzabstand von 10 m. Hierzu ergeht folgender Pflanzvorschlag:

siehe Anlage 1 - Gehölztabelle

## 10. Sortimentsfestschreibung/-festlegung

### 10.1 Verkaufsflächen:

insgesamt:	4.280 qm
davon Food:	2.400 qm
davon Non-Food:	1.880 qm
zentralrelevant Non-Food:	1.755 qm

10.2 Zentralrelevante Non-Food-Sortimente:

- Bücher, Zeitschriften:	ca.	30	qm
- Papier, Schreibwaren:	ca.	35	qm
- Baby-, Kinderartikel:	ca.	5	qm
- Bekleidung:	ca.	270	qm
- Schuhe:	ca.	105	qm
- Unterhaltungselektronik:	ca.	150	qm
- Elektrohaushaltswaren:	ca.	140	qm
- Foto, Optik	ca.	10	qm
- Haus- und Heimtextilien:	ca.	35	qm
- Bastelartikel, Kunstgewerbe:	ca.	35	qm
- Uhren, Schmuck:	ca.	5	qm
- Spielwaren:	ca.	140	qm
- Sportartikel:	ca.	20	qm
- Drogerie, Kosmetik:	ca.	140	qm
- Haushaltswaren:	ca.	230	qm
- Blumen:	ca.	100	qm
- Campingartikel, Saisonware:	ca.	170	qm
- Fahrräder und Zubehör:	ca.	45	qm
- Tiere, Tiernahrung, Zooartikel:	ca.	90	qm

Aufgestellt:  
Bergneustadt, den 10.09.1998

Stadt Bergneustadt  
Der Bürgermeister

Noss

