

BP Nr. 2441 – Mischgebiet Kradepohl –

Stand Offenlage

A Textliche Festsetzungen**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)****1.1 Unzulässigkeit von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten**

Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2 Unzulässigkeit von zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Bergisch Gladbacher Sortimentsliste, Stand vom 03.11.2015, unzulässig. Die Sortimentsliste ist nachfolgend unter dem Gliederungspunkt D, Hinweise, Nr. 7, Sortimentsliste zu Festsetzung Nr. 1.2 vollständig abgedruckt.

1.3 Unzulässigkeit von Wohnungen im Teilgebiet MI 1

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass Wohnungen im Teilgebiet MI 1 nicht zulässig sind. Hiervon abweichend können außerhalb des Bereiches, der als Lärmpegelbereich VI gekennzeichnet ist, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden. Als Voraussetzung der Ausnahme kann zum Nachweis gesunder Wohnverhältnisse ein Gutachten einer gemäß § 26 BImSchG anerkannten Messstelle verlangt werden, sofern Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen sind.

1.4 Unzulässigkeit ausnahmsweise zulassungsfähiger Vergnügungsstätten

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**2.1 Grundflächenzahl (GRZ), Geschossflächenzahl (GFZ)**

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO kann die zulässige Grundfläche im Teilgebiet MI 2 durch Flächen von Tiefgaragen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Geschosse, Gebäudehöhen

Untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Aufzugsüberfahrten, haustechnische Anlagen (Lüftung, Antennen, Solaranlagen) etc. dürfen auf höchstens 20 % der Grundfläche des obersten Geschosses die festgesetzten Höhen um maximal 1,00 m überschreiten, sofern die Aufbauten mindestens um das ihrer Höhe oberhalb der Dachhaut entsprechende Maß von der Gebäudekante zurück springen. Die Gebäudekante liegt am Schnittpunkt der Außenkante der aufgehenden Außenwände mit der Oberkante der Dachhaut (§ 18 BauNVO).

3 Überbaubare Grundstücksflächen, nicht überbaubare Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Überschreitungen der Baugrenzen

Untergeordnete Gebäudeteile wie zum Beispiel Überdachungen, und Sonnenschutzeinrichtungen dürfen jede Baugrenze auf insgesamt höchstens 1/3 der jeweiligen Länge der Baugrenze um höchstens 1,50 m überschreiten (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

3.2 Zurücktreten der Staffelgeschosse von der Baulinie

Staffelgeschosse im Sinne des § 2 BauO NRW dürfen hinter die festgesetzte Baulinie zurücktreten.

4 Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Zu privaten Grünflächen beträgt die Mindestdiefe der Abstandflächen 0,4 H.

5 Flächen für Stellplätze und Garagen, Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze

Oberirdische Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Teilgebiet MI 1 nur innerhalb der Baugrenzen zulässig sowie im Teilgebiet MI 2 nicht zulässig.

5.2 Teilgebiet MI 2

Im Teilgebiet MI 2

- sind Ein- und Ausfahrten für Tiefgaragen nur innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches für Zufahrten zulässig,
- sind Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen gemäß Eintrag in der Planzeichnung zulässig. Garagengeschosse gelten auch dann als Tiefgaragen, wenn sie teilweise mehr als 1,60 m, jedoch an keiner Stelle mehr als 2,00 m über die umgebend vorhandene Geländeoberfläche hinausragen.

6 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

-Artenschutz-

Die Rodung des Baumbestandes innerhalb der zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist in den Wintermonaten zwischen dem 15. November und 28. Februar durchzuführen. Vor der Rodung sind die Bäume durch eine ökologische Baubegleitung zu markieren und die Höhlen oder Spalten zu kontrollieren. Für den Verlust von Höhlenbäumen mit Fledermaus-Quartierpotenzial sind je 2 Fledermauskästen als Ersatzquartiere vor der Rodung an dem verbleibenden Baumbestand aufzuhängen.

Bei der Beleuchtung des Geländes sind generell insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. LED) mit staubdichter Abdeckung zum Schutz von Insekten zu verwenden. Die Leuchten dürfen nicht über die Horizontale hinaus nach oben hin abstrahlen.

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die zeichnerisch entsprechend festgesetzten Flächen sind wie folgt mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten:

- GFL 1: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und sonstigen Nutzungsberechtigten der Flurstücke Gemarkung Gronau, Flur 3, Nr. 3008, 3009 und 3014 sowie zugunsten der Stadt Bergisch Gladbach und der Versorgungsträger,
- GFL 2: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger.

8 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24, § 9 Abs. 2 BauGB)

8.1 Allgemeine Anforderungen (DIN 4109)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) zu treffen sind. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Lärmpegelbereiche nachgewiesen werden.

8.2 Schlafräume/ Grundrissgliederung

8.2.1 Für Aufenthaltsräume mit regelmäßiger Schlaffunktion (z. B. Schlaf- und Kinderzimmer, Gästezimmer) ist eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Hiervon kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 – 6 Uhr) in 0,5 m Abstand vor den geöffneten Fenstern nachgewiesen werden.

8.2.2 Zum Öffnen geeignete Fenster in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 dürfen nicht zu den zeichnerisch entsprechend festgesetzten, mit der Signatur ▲ ▲ ▲ versehenen Baugrenzen und Baulinien orientiert sein.

8.2.3 Zum Öffnen geeignete Fenster können abweichend von Nr. 8.2.2 als Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn

- a) durch besondere Schallschutzmaßnahmen in Form von Bauelementen, die natürlich hinterlüftet sind sodass kein geschlossener Aufenthaltsbereich entsteht, ein Beurteilungspegel von höchstens 45 dB(A) nachts in 0,5 m Entfernung vor den geöffneten Fenstern eingehalten wird oder
- b) im Baugenehmigungsverfahren durch eine gemäß § 26 BImSchG anerkannte Messstelle nachgewiesen wird, dass die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm in 0,5 m Entfernung vor den geöffneten Fenstern nicht überschritten werden.

8.2.4 Jede Wohnung muss über mindestens ein Fenster in einem Aufenthaltsraum verfügen, das im Lärmpegelbereich IV oder niedriger liegt, wobei die Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Schallabschirmung durch die Bebauung zu ermitteln sind.

8.3 Aufschiebende Bedingung (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Nutzung der Gebäude im Teilgebiet MI 2 zu Wohnzwecken ist erst dann zulässig, wenn alle Gebäude entlang der Baulinie auf der Südseite des Teilgebietes MI 2 bereits mit ihren festgesetzten Mindesthöhen und mit geschlossenen Fassaden realisiert sind.

9 Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Anpflanzen von Bäumen

9.1.1 Die zeichnerisch in der Planstraße B gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind in folgender Qualität für den gesamten Straßenzug einheitlich in einer Art zu pflanzen:

- Feld-Ahorn (*Acer campestre* „Elsrijk“),
 - Scharlach-Kastanie (*Aesculus carnea* „Briotii“),
 - Hainbuche (*Carpinus betulus* „Fastigiata“)
oder
 - Winterlinde (*Tilia cordata* „Erecta“),
- alle Bäume mindestens 4 x verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm.

9.1.2 Innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mindestens 26 Bäume der unter Nr. 9.1.1 genannten Arten und Pflanzqualität anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

9.2 Erhalt von Bäumen und Sträuchern

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB sind an den zeichnerisch festgesetzten Einzelstandorten sowie flächenhaft innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Nachpflanzungen heimischer und standortgerechter Arten (siehe Pflanzliste) zu ersetzen. Hierbei sind als Pflanzqualität mindestens zu verwenden:

Bäume: Höhe 200 cm, Stammumfang 16 cm

Sträucher: Heister 2x verpflanzt

Pflanzliste Bäume:

- Buche (*Fagus sylvatica*)
- Traubeneiche (*Quercus petraea*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Vogelkirsche (*Prunus avium*)
- Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
- Espe (*Populus tremulus*)

Pflanzliste Sträucher:

- Hasel (*Corylus avellana*)
- Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
- Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)

9.3 Begrünung von Tiefgaragen

Die nicht überbauten oder durch Nebenanlagen wie Wege und Spielflächen genutzten Oberflächen von Tiefgaragen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB intensiv zu begrünen. Die Stärke der durchwurzelbaren Bodenschicht muss mindestens 70 cm betragen.

10 Ausnahmen bei zwingend festgesetzter Geländehöhe (§ 9 Abs. 3, § 31 Abs. 1 BauGB)

Von der zwingend festgesetzten Geländehöhe im Teilgebiet MI 2 kann im Ausnahmefall in Teilflächen untergeordneter Größe abgewichen werden, wenn bautechnische Erfordernisse oder dergleichen dies notwendig machen.

11 Festsetzungen nach Landesrecht: Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauO NRW)

11.1 Dachformen und Dachneigung

Für die Dächer der Hauptbaukörper sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu 10 Grad zulässig.

11.2 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Je Betrieb können bis zu zwei Schilder oder Leuchtwerbeanlagen von bis zu 3 m² Fläche je Werbeanlage zugelassen werden. Untergeordnete Hinweisschilder wie zum Beispiel Gebäudenummern, Organisationshinweise und Ähnliches sind davon ausgenommen.

Werbemasten, Blink- und Wechsellichtanlagen sowie Laserlichtanlagen sind nicht zulässig.

B Kennzeichnungen (§9 Abs. 5 BauGB)

1 Grundwasser

(§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich von Böden mit zeitweiligem oder dauerhaftem Einstau von Grundwasser. Gebäudeteile unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche sind wasserundurchlässig auszuführen. Gleichzeitig sind entsprechende statische Vorkehrungen gegen Auftrieb zu treffen. Das Anlegen von neuen Drainagen mit der Folge einer dauerhaften Grundwasserabsenkung ist nicht zulässig. Eine kurzzeitige Absenkung während der Bauphase der Kellergeschosse bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Umweltschutzbehörde beim Rheinisch-Bergischen Kreis. Im Rahmen der Bauvorhaben werden entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

2 Altlasten

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Der gekennzeichnete Teilbereich des Bebauungsplanes (Planstraße A) ist Teil einer registrierten Altlastenverdachtsfläche. Es handelt sich dabei um das ehemalige Betriebsgelände einer Papierfabrik. Zur Nutzung der Fläche als Straßenbereich sind entsprechende Maßnahmen durchzuführen.

Der östliche Teil des vorgesehenen Mischgebietes (MI 2) weist bedingt durch festgestellte Auffüllhorizonte Belastungen des Untergrundes auf. Zur gefahrlosen Nutzung – auch als mögliche Wohnnutzung im Mischgebiet - sind entsprechende Vorkehrungen zu beachten.

Es gelten daher im Rahmen von Bauvorhaben in den gekennzeichneten Bereichen nachfolgende Maßnahmen:

1. Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass sich ein Teilbereich der Planstraße A auf einer Altlastfläche befindet. Regressansprüche für Schäden in diesem Zusammenhang werden ausgeschlossen.
2. Die Bauherren werden darauf hingewiesen, dass sich im östlichen Bereich des vorgesehenen Mischgebietes (MI 2) Bodenbelastungen im Untergrund befinden. Regressansprüche für Schäden in diesem Zusammenhang werden ausgeschlossen.
3. Anfallende Aushubmaterialien, insbesondere die nach Gutachten des Büros Dr. Hemling, Gräfe und Becker vom 04.05.2016 belasteten Materialien, sind abfallwirtschaftlich zu beurteilen und gemäß geltendem Kreislaufwirtschaftsgesetz vorrangig zu verwerten bzw. ordnungsgemäß auf/in einer dafür zugelassenen Entsorgungseinrichtung zu entsorgen. Entsprechende Nachweise sind dem Landrat des Rheinisch-Bergischen Kreises - Untere Umweltschutzbehörde – auf Verlangen einzureichen.

4. Nach Abschluss von Bauarbeiten sind alle nicht versiegelten Außenbereiche entsprechend den Vorgaben der BBodSchV vom 12.07.1999 in der jeweils geltenden Fassung herzustellen.
5. Sämtliche Entsorgungsmaßnahmen von Aushubmaterialien sowie Herstellungsarbeiten für nicht versiegelte Außenbereiche im Bereich der gekennzeichneten Flächen sind unter gutachterlicher Aufsicht durchzuführen. Entsprechende Nachweise sind auf Verlangen vorzulegen.

C Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1 Wasserschutz

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Wasserschutzgebietszone III B der Wassergewinnungsanlage Refrath. Die Schutzgebietsverordnung vom 07.12.1987, zuletzt geändert mit Änderungsverordnung vom 04.02.1999, ist zu beachten.

2 Hochspannungsleitung

Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der 110-kV-Hochspannungsfreileitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NHN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.

D Hinweise

1 Kampfmittel

Die Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden Luftbilder hat im Plangebiet keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln ergeben. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe zu beachten. Dieses ist bei der Stadt Bergisch Gladbach, im Fachbereich 6 - Stadtplanung zu erhalten.

2 Bodendenkmäler

Konkrete Hinweise auf die Existenz von archäologischen Bodendenkmälern liegen für das Plangebiet derzeit nicht vor. Es gelten die Meldepflicht und das Veränderungsverbot gem. §§ 15, 16 DSchG NRW. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Bergisch Gladbach als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath unverzüglich zu informieren.

3 Niederschlagswasser

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers im Plangebiet sowie der vorhandenen Altlasten ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht vorgesehen. Die Ableitung erfolgt im Trennsystem mit Einleitung in das südwestlich des Plangebietes vorhandene Ab-schlagsbauwerk des rechtsrheinischen Randkanals.

4 DIN Normen

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie liegen mit dem Urkundsplan zur Einsichtnahme bereit.

5 Artenschutz

Als Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 6 werden folgende Hinweise zum Artenschutz gegeben:

Zur Vermeidung der Verletzung oder Tötung der im Plangebiet brütenden, weit verbreiteten Vogelarten, ist die Rodung von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen ohne Fledermaus-Quartierpotenzial (Plangebiet außerhalb der privaten Grünfläche und der zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG außerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchzuführen.

Zur Minderung des Kollisionsrisikos für Vögel sollten größere Glasflächen an den Neubauten möglichst 'vogelsicher' gestaltet werden.

6 Erdbebenzone

Für Gebäude der Gebäudeklassen III und IV gemäß DIN 4149 (hierzu gehören beispielsweise auch große Wohnanlagen) wird die Anwendung der Hinweise zur Erdbebenzone 1 empfohlen.

7 Sortimentsliste zu Festsetzung Nr. 1.2

Kurzbezeichnung Sortiment	Sortimente	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008)
Augenoptik		47.78.1	▪ Augenoptiker
Bekleidung* (ohne Sportbekleidung)		47.71	▪ Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher*		47.61 und 47.79.2	▪ Einzelhandel mit Büchern ▪ Antiquariate
Computer (PC-Hardware und - Software)*		47.41	▪ Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrohaushaltsgeräte (nur Kleingeräte)*		aus 47.54	▪ Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto/Optik*		47.78.2	▪ Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/Porzellan/Keramik*		47.59.2	▪ Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche		aus 47.51	▪ Einzelhandel mit Textilien (daraus Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, zum Beispiel Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Heimtextilien/Gardinen		aus 47.53 und aus 47.51	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus nur Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen) ▪ Einzelhandel mit Textilien (daraus Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorative Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselaufgaben und ähnliches)
Hausrat		aus 47.59.9	▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus Einzelhandel mit Hausrat aus Holz,

Kurzbezeichnung Sortiment	Sortimente	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008 (Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistisches Bundesamtes, Ausgabe 2008)
			Metall und Kunststoff, zum Beispiel Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte; sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten		aus 47.51	▪ Einzelhandel mit Textilien (daraus nur: Einzelhandel mit Kurzwaren, zum Beispiel Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf und Handarbeitsgarne, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte*		47.74	▪ Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien		47.59.3	▪ Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren*		47.62.2	▪ Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Schuhe, Lederwaren*		47.72	▪ Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren*		47.65	▪ Einzelhandel mit Spielwaren
Sport-* und Campingartikel (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)		aus 47.64.2	▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und ohne Boote)
Telekommunikationsartikel*		47.42	▪ Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Teppiche (ohne Teppichböden)		aus 47.53	▪ Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Uhren/Schmuck*		47.77	▪ Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik*		47.43 und 47.63	▪ Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik ▪ Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Anglerbedarf		aus 47.78.9 und aus 47.64.2	▪ Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus nur Einzelhandel mit Waffen und Munition) ▪ Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (daraus nur Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/ Bilderahmen/ Kunstgegenstände		47.78.3 und aus 47.59.9	▪ Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln ▪ Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus nur: Einzelhandel mit Holz-, Korb-, Korb- und Flechtwaren)

Quelle: Einzelhandelsbestandserhebung Oktober 2013; Stadt + Handel 2009

Anmerkungen

* zentren- beziehungsweise nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß LEP (E) (Anlage 1);

** Handel mit Kraftfahrzeugen und Motorrädern wird nicht als Einzelhandel im engeren Sinne dieses Einzelhandels- und Nahversorgungskonzepts aufgefasst.

8 Lärmschutz

Als Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 8 werden folgende Hinweise zum Lärmschutz gegeben:

Lärmvorbelastung

Das Plangebiet ist teilweise im Nachtzeitraum (22-6 Uhr) erheblich durch Gewerbelärm vorbelastet. Die Beurteilungspegel nach TA Lärm erreichen bis zu 57 dB(A) und liegen somit bis zu 12 dB(A) über dem Richtwert der TA Lärm für Mischgebiete im Nachtzeitraum.

Ergänzende Hinweise im Baugenehmigungsverfahren

Im Baugenehmigungsverfahren ist zu beachten, dass

1. die Bestimmungen der TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, 26.08.1998) eingehalten werden. Die Ausführungen der Lüftungsöffnungen, Regenrinne und des Rolltores der Tiefgarage sind gemäß dem Stand der Technik lärmarm auszuführen.
2. auf der im südlichen Baufenster des Teilgebietes MI 1 verbleibenden, sog. Erweiterungsfläche E 14, kann aus lärmimmissionsschutzrechtlichen Gründen nur noch gering emittierendes Gewerbe angesiedelt werden kann. Der Nachweis der Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm ist durch ein Lärmgutachten zu führen.