

## STADT LOHMAR

### 1. ÄNDERUNG DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. VBP 1 "LOHMAR AUELSWEG-NORD"

#### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

#### A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

##### 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG - SONDERGEBIET SO GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL LEBENSMITTELDISCOUNTER

###### 1.1 Zulässige Verkaufsfläche und Sortimente

Im „SO Lebensmitteldiscountmarkt“ ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m<sup>2</sup> und folgenden Sortimenten gemäß Lohmarer Sortimentsliste zulässig:

Zulässige Sortimente	Maximale Verkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	960 m <sup>2</sup>
Sonstige nahversorgungsrelevante Sortimente	120 m <sup>2</sup>
Übrige Sortimente	120 m <sup>2</sup>
Maximale Verkaufsfläche gesamt (VK <sub>max</sub> )	1.200 m <sup>2</sup>

Im gesamten Plangebiet des VBP 1 "Lohmar Auelsweg-Nord" sind maximal 5.230 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zulässig.

###### 1.2 Sonstige zulässige Nutzungen

In den Obergeschossen sind Büronutzungen und Dienstleistungen zulässig.

###### 1.3 Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB i. V. m. § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

#### 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die im Plan festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf im festgesetzten Sondergebiet (SO) großflächiger Einzelhandel durch technische Aufbauten wie z.B. Photovoltaikanlagen, Antennen, Lüftungs- oder Kühlanlagen um maximal 3 m überschritten werden. Dabei müssen die technischen Aufbauten um das Maß ihrer Überschreitung von der nächstgelegenen Außenfassade zurückspringen.

#### 3 FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE MIT IHREN EINFahrTEN

##### 3.1 Flächen für Stellplätze

Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

### **3.2 Einfahrtsbereich**

Die Anbindung der oberirdischen Stellplätze an öffentliche Verkehrsflächen sowie Ein- und Ausfahrten von Anlieferverkehren auf öffentliche Verkehrsflächen sind nur im festgesetzten Einfahrtsbereich zulässig.

## **4 FLÄCHEN MIT LEITUNGSRECHTEN**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB mit Leitungsrechten zugunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen dürfen überbaut werden.

## **5 PASSIVER SCHALLSCHUTZ**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) zu treffen und im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung nachzuweisen.

## **6 MASSNAHMEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist vorhandener Bewuchs zu erhalten.

## **7 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

### **7.1 Stellplatzbegrünung**

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze ist je angefangene 10 Stellplätze 1 Baum (Feldahorn oder Hainbuche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

### **7.2 Einfriedung**

Die vorhandenen Heckenpflanzungen an der südlichen Grundstücksgrenze sind zu erhalten und bei Verlust gleichwertig zu ersetzen.

## **B HINWEISE**

### **1 Artenschutz**

Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen ist daher das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).

### **2 Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone BAB 3**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStrG dürfen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 40 Meter bei Bundesautobahnen, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs. Satz 1 Nr. 1 gilt nicht für technische Einrichtungen, die für das Erbringen von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten erforderlich sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 1 FStrG bedürfen Baugenehmigungen oder nach anderen Vorschriften notwendige Genehmigungen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde, wenn bauliche Anlagen längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen. Die Zustimmungsbedürftigkeit nach Satz 1 gilt entsprechend für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht anzeigepflichtig sind. Weitergehende bundes- oder landesrechtliche Vorschriften bleiben unberührt.

Zur befestigten Fahrbahn gehören auch Standstreifen, Beschleunigungs- und Verzögerungstreifen der Anschlussstellen und der Autobahnkreuze.

### **3 Bauschutzzone**

Das Plangebiet liegt im Bereich der Bauschutzzone des Köln/Bonner Flughafens. Für das Plangebiet beträgt die zustimmungs- bzw. genehmigungsfreie Höhe 97 m ü. NN. Bauvorhaben, die die nach §§ 12 - 17 Luftverkehrsgesetz (LuftVG) festgesetzten Höhen überschreiten sollen (auch Bauhilfsanlagen, Kräne usw.), bedürfen einer besonderen luftrechtlichen Zustimmung bzw. Genehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Es besteht die ausnahmslose Verpflichtung potenzieller Bauherren, eine luftrechtliche Zustimmung bzw. Genehmigung der Bezirksregierung einzuholen. Dies ist besonders bei Bauanzeigen zu beachten.

### **4 Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 1 und der geologischen Untergrundklasse R (Gemarkung Lohmar) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein- Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149:2005. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

## **5 Kampfmittelfunde**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen, wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst – Tel.:0221/147-3562 zu verständigen.

## **6 Altlastenverdachtsflächen**

Werden bei den Bauarbeiten verunreinigte Bodenhorizonte angetroffen, ist unverzüglich der Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Natur- und Umweltschutz zu informieren (siehe § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz NRW). Ggf. ist ein sachverständiger Gutachter mit der Untersuchung der Verunreinigung (Kontamination) zu beauftragen (d. h. räumliche Eingrenzung des Schadens, Entnahme von Bodenproben und Veranlassung von Analysen). Das Untersuchungsprogramm ist in Absprache mit dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz durchzuführen

## **7 Bodendenkmäler**

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Außenstelle Overath Gut Eichthal, an der B 483, 51491 Overath Tel.: 02206 / 9030 - 0, Fax 02206/9030 - 22 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW). Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem Denkmalschutzgesetz NW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler zu treffen.

## **8 Abfallwirtschaft**

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender Wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Das im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z. B. aus Bodenauffüllungen) und ggf. anfallende (teerhaltige) Bitumengemische sind ordnungsgemäß zu entsorgen.

Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Amt für Umwelt- und Naturschutz - Sachgebiet „Gewerbliche Abfallwirtschaft“ - anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die Wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.

## **C LOHMARER SORTIMENTSLISTE**

### **NAHVERSORGUNGSRELEVANTE SORTIMENTE**

- Lebensmittel (WZ 47.11, WZ 47.2)
- Getränke (WZ 47.11, WZ 47.25)
- Reformwaren (WZ 47.2; WZ 47.29)
- Tabakwaren (WZ 47.11, WZ 47.26)
- Drogerieartikel (WZ 47.75)
- Hygieneartikel einschließlich haushaltsüblicher Putz- und Reinigungsmittel (WZ 47.75 und WZ 47.74)
- Apotheken (WZ 47.73)
- Schnittblumen (entsprechendes Teilssegment aus WZ 47.76.1)
- Zeitschriften, Zeitungen (WZ 47.62.1)
- Tierfutter (innerhalb von WZ 47.11 und WZ 47.2)

### **ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE (abschließend)**

- Parfümerieartikel bzw. kosmetische Erzeugnisse (entsprechend aus WZ 47.75)
- Bücher, Antiquariatssortimente (WZ 47.61, WZ 47.79.2)
- Schreib-, Papierwaren, Schul- und Büroartikel (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Bekleidung, Wäsche (WZ 47.71)
- Schuhe und Lederwaren (WZ 47.72)
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (WZ 47.41)
- Telekommunikationsgeräte (WZ 47.42)
- Geräte der Unterhaltungselektronik (WZ 47.43)
- Elektronische Haushaltskleingeräte (entsprechend Teilssegment aus WZ 47.54)
- Bespielte Ton- und Bildträger (WZ 47.63)
- Foto- und optische Erzeugnisse (ohne Augenoptiker) (WZ 47.78.2)
- Augenoptiker (WZ 47.78.1)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren, Geschenkartikel (WZ 47.59.2)
- Haus- und Heimtextilien, Bettwaren (WZ 47.51 und Teilssegmente aus WZ 47.53 (Vorhänge)
- Haushaltsgegenstände a. n. g. (WZ 47.59.9)
- Bestecke, Schneidwaren (entsprechend aus WZ 47.59.9)
- Uhren und Schmuck (WZ 47.77)
- Spielwaren (WZ 47.65)
- Sportartikel (entsprechendes Segment aus WZ 47.62.2)

- Bastelbedarf (entsprechend aus WZ 47.62.2)
- Medizinische und orthopädische Artikel (Sanitätshausartikel) (WZ 47.74)
- Fahrräder- und Fahrradzubehör (WZ 47.64.1)

#### **NICHT ZENTRENRELEVANTE SORTIMENTE (nicht abschließend)**

- Möbel (einschließlich Antiquitäten)
- Tapeten
- Bodenbeläge, Teppiche
- Farben, Lacke
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Sanitärwaren
- Autozubehör, Reifen
- Büromöbel
- Gartenartikel, Pflanzen, Blumen, Sämereien (ohne Schnittblumen)
- Campingartikel
- Sportgroßgeräte (z.B. Hometrainer, Krafttrainingsgeräte, Boote, etc.)
- Sperrige Artikel im Segment Babybedarf  
(Kinderwägen, Bobbycars, etc.; Baby- und Kinderbetten, Wickelkommoden)
- Zoobedarf (gewerbliche Orientierung: Großgebäude, Spezialbedarfe für Züchter)
- Elektrogroßgeräte (Kühlschränke, Herde, Waschmaschinen)