

### Vorhabenbezogener Bebauungsplan V 29/III „Schlebusch - Einzelhandel Reuterstraße“ und Vorhaben- und Erschließungsplan

#### Textliche Festsetzungen

**1 Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 2 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ dient der Unterbringung eines Supermarktes der Nahversorgung. Die Verkaufsflächenobergrenze beträgt 1.750 m<sup>2</sup>. Es sind alle branchenüblichen Nebenanlagen zulässig.

**2 Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**2.1 Zulässige Grundfläche**

(Siehe Nutzungsschablone)

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO durch die Flächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und
- untergeordneten Nebenanlagen i. S. v. § 14 BauNVO

nur insoweit überschritten werden, als insgesamt eine GRZ von 0,9, bezogen auf das Gesamtgrundstück, nicht überschritten wird.

**2.2 Höhenfestsetzungen**

(Siehe Nutzungsschablone)

Oberer Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen ist gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO der höchste Punkt der Dachhaut.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO kann die festgesetzte Höhe der baulichen Anlagen durch einen Werbeschriftzug einmalig um 2,0 m auf einer Länge von 7,50 m überschritten werden.

Photovoltaik-Anlagen für die Eigenenergieerzeugung sind auf den Dachflächen bis max. 1,00 m Höhe oberhalb der festgesetzten Oberkanten zulässig. Diese werden so weit gegenüber der Attika zurückversetzt, dass sie aus Augenhöhe nicht sichtbar sind.

**3. Bauweise**  
(§ 9 Absatz 1 Nr. 2 BauGB)

(Siehe Nutzungsschablone)

**4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft i. V. m. Flächen und Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen**  
(§ 9 Absatz 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

Baumpflanzungen im Bereich der Stellplätze sind als großkronige Laubbaum-Hochstämme vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit nachzupflanzen. Mindeststärke des Pflanzgutes: (Umfang) 16/18 cm. Die Pflanzung hat in offenen Baumscheiben mit mindestens 6 m<sup>2</sup> zu erfolgen. Die Bäume sind mit einem Anfahrschutz zu versehen.

Der im Bebauungsplan mit dem Einschrieb „Überdachung“ gekennzeichnete Bereich ist vollflächig extensiv zu begrünen.

Zur Befestigung von PKW-Stellplätzen (ohne Fahrgassen) in dem in der Planurkunde mit der Ziffer 1 im schwarzen Rahmen und weißem Hintergrund festgesetzten Bereich sind nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden, soweit dies dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht. Zulässig sind nur wassergebundene Decke, Rasengittersteine, Schotterrasen, Drainpflaster, Pflaster mit Rasenfugen.

**5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**  
(§ 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB)

An der Nordwestseite ist eine 2 m hohe Grenzwand als Einfriedung der Stellplatzanlage zu errichten. Diese übernimmt auch Aufgaben der Geräuschkämpfung gegenüber der westlich gelegenen Nachbarschaft (siehe hierzu Planeintrag in der Planurkunde). Die Baukonstruktion der Wand muss daher folgende Anforderungen erfüllen:

- ZTV Lsw06 - Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen
- Schalldämmung:  $DL_R \geq 24$  dB (B3 nach DIN EN 1793-2)

Die Schalldämmung der Dachkonstruktion im Bereich der Anlieferung beträgt  $R'_w \geq 25$  dB (z. B. Trapezblech).