Festsetzungen und Erläuterungen der verwendeten Planzeichen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 Abs. 3 BauNVO)

Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandel, Lebensmitteldiscounter"

Zulässig ist:

- maximal ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche in Form eines Discounters mit einer Verkaufsfläche von maximal 1204m²
- Zulässiges Kernsortiment: zentren - und nahversorgungsrelevante sowie nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß unten stehender Eitorfer Liste auf maximal 1204 m²
- Die zentrenrelevanten Randsortimente gemäß aufgeführter Eitorfer Liste sind auf maximal 10% der genehmigten Verkaufsfläche zu beschränken.
- Die Öffnungszeiten des Lebensmitteldiscounters sind auf den Zeitraum von 7.00 bis 21.00 Uhr, der LKW-Lieferverkehr auf die Zeit zwischen 6 und 22 Uhr zu beschränken.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — max. zulässige Grundflächenzahl

Höhe der baulichen Anlagen

FH 100 NHN — max. zulässige Firsthöhe in Meter über Normalhöhennull

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise

Abweichend von der offenen Bauweise sind Seitenlängen der Gebäude von über 50m zulässig.

Baugrenze

4. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 86 BauO NW)

Baugestaltung

Fassadenverkleidungen aus Bitumenmaterial, Glas, Keramik, Faserzementplatten, Kunststoff- und Metalltafeln oder -platten. Glasbausteine sowie aus sichtbaren massiven Rundholzstämmen und/oder Blockbohlen bestehende Fassaden sind nicht zulässig.

FD /SD / VSD / PD / VPD — **Dachgestaltung**

Zulässig sind Flach-, Sattel- und versetzte Satteldächer sowie Pult- und versetzte Pultdächer.

0° - 35° — **Dachneigung**

als Mindest- und Höchstgrenze, 0 - 35°.

Bei untergeordneten Bauteilen, Garagen, überdachten Stellplätzen und eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz

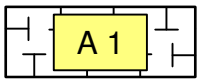
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB muss die Parkplatz-Oberfläche einen ebenen Fahrbelag aufweisen.

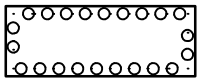
Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenden Immissionsrichtwerte auch nachts erfüllt werden. Die Anlagen müssen einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 sein und keinen belästigenden tieffrequenten Geräuschimmisionen enthalten.

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Absatz 6 BauGB)



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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Pfb

Im nördlichen Bereich der Fläche mit Pflanzbindungen ist eine Flutmulde mit einem Volumen von 580 m³ anzulegen. Es ist eine Saalweide (Salix caprea) anzupflanzen. Die mit Pfb gekennzeichneten Flächen, sind, wo nicht schon vorhanden, mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern zu begrünen.

7. Sonstige Planzeichen

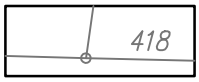
Umgrenzung von Flächen für Stellplätzen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

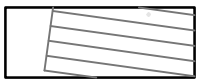
SO	
großflächiger Einzelhandel Lebensmitteldiscounter	
a	0,8
0°-35°	FH 100 m ü. NHN
FD / SD / VSD / PD / VPD	

Art der baulichen Nutzung	
Bauweise	Grundflächenzahl
Dachneigung	maximale Firsthöhe in m ü. Normalhöhennull
Dachgestaltung	

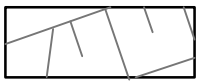
8. Sonstige Darstellungen



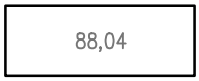
vorhandene Flurstücksgrenzen / Flurstück mit Nr.



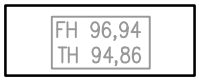
vorhandene Gebäude / Nebengebäude



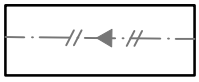
vorhandene Böschung



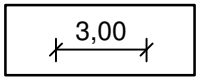
vorhandene Geländehöhen in m ü.NHN



vorhandene Gebäudehöhen



vorhandener Schmutzwasserkanal



Vermaßung zur Veranschaulichung der Dimensionen im B-Plan

Sortimente gemäß "Eitorfer Liste"

Gemäß Eitorfer Liste (Oktober 2016) gelten folgende Sortimente als zentrenrelevant / nahversorgungsrelevant / nicht zentrenrelevant:

Zentrenrelevante Sortimente

47.41	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
47.42	Telekommunikationsgeräte
47.43	Geräte der Unterhaltungselektronik
aus 47.51	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte)
47.59.2	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
aus 47.59.9	Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke, nicht elektrische Haushaltsgeräte)
47.61.0	Bücher
47.62.1	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
47.62.2	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
47.63	Ton- und Bildträger
aus 47.64.2	Sportartikel (inkl. Sportbekleidung, -schuhe, -geräte)
47.65	Spielwaren und Bastelartikel
47.71	Bekleidung
47.72	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
47.74	medizinische und orthopädische Artikel
aus 47.76.1	Schnittblumen
47.77	Uhren und Schmuck
47.78.1	Augenoptiker
47.78.2	Foto- und optische Erzeugnisse
47.78.3	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Nahversorgungsrelevante Sortimente

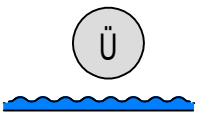
47.2	Nahrungs-und Genussmittel, Reformwaren, Getränke, Tabakwaren
47.73	Apotheken
47.75	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
aus 47.78.9	Wasch-, Putz-, Reinigungsmittel

Nicht-zentrenrelevante Sortimente

aus 47.51	Bettwaren (u.a. Matratzen, Lattenroste, Oberdecken)
47.52.1	Metall- und Kunststoffwaren (u.a. Eisenwaren, Bauartikel, Installationsbedarf für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, Werkzeuge, Spielgeräte für Garten und Spielplatz, Rasenmäher)
47.52.3	Anstrichmittel, Bau- und Heimwerkerbedarf
47.53	Vorhänge, Teppiche, Bodenbeläge und Tapeten
aus 47.54	elektrische Haushaltsgeräte (Großgeräte wie Herd, Waschmaschine)
47.59.1	Wohnmöbel, Kücheneinrichtungen, Büromöbel
47.59.3	Musikinstrumente und Musikalien
aus 47.59.9	Holz-, Flecht- und Korbwaren (u.a. Drechslerwaren, Korbmöbel, Bast- und Strohwaren, Kinderwagen)
aus 47.59.9	Lampen, Leuchten und Beleuchtungsartikel
aus 47.59.9	sonstige Haushaltsgegenstände (u.a. Bedarfsartikel für den Garten, Garten- und Campingmöbel, Grillgeräte)
47.64.1	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
aus 47.64.2	Sportgroßgeräte, Campingartikel, Reitsport, Angel- und Bootsbedarf
aus 47.76.1	Pflanzen, Sämereien und Düngemittel
47.76.2	zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Futtermittel und Haustiere)
47.79	Antiquitäten und Gebrauchtwaren
45.32	Kraftwagenteile und -zubehör

9. Nachrichtliche Übernahme

Schutzzone zur Hochstraße gem. § 25 Abs. 1 Nr. 1 StrWG NRW



Überschwemmungsgebiet

Hinweise

1. Gemäß dem Gutachten zur aktualisierten Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung des Lidl-Marktes (BBE Handelsberatung GmbH (2016)) ist die geplante Neuaufstellung des Lidl-Marktes in Eitorf als Bestandssicherung zu bewerten. Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde Eitorf oder in Nachbarkommunen zu erwarten. Auch Auswirkungen auf die wohnungsnahe Versorgung der Bevölkerung sind auszuschließen.

2. Das Schalltechnische Prognosegutachten von Graner+Partner Ingenieure zeigt im Prognoseergebnis, dass aus schalltechnischer Sicht keine Bedenken gegen den Betrieb und die Nutzung der geplanten Lidl-Filiale bestehen.
Nach Abschluss der haustechnischen Planung ist die Ausführungsplanung zu gegebener Zeit akustisch / schalltechnisch zu untersuchen und die Einhaltung der Immissionswerte tags/nachts zu belegen.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW. S. 256). Zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28. Mai 2014.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW. S. 966), in Kraft getreten am 29. November 2016.

Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung von kommunalem Ortsrecht (Bekanntmachungsverordnung – BekanntmVO) vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516)
Zuletzt geändert durch Verordnung vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741), in Kraft getreten am 21. November 2015.

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das durch Artikel 55 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. I S. 626) geändert worden ist.

PLANGRUNDLAGEN

Bestandteile des Bebauungsplanes sind neben der Planzeichnung (Teil A) die Textlichen Festsetzungen (Teil B) einschließlich der gestalterischen Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW.

Zu dem Bebauungsplan gehört weiterhin eine Planbegründung gemäß § 9 (8) BauGB mit Umweltbericht.