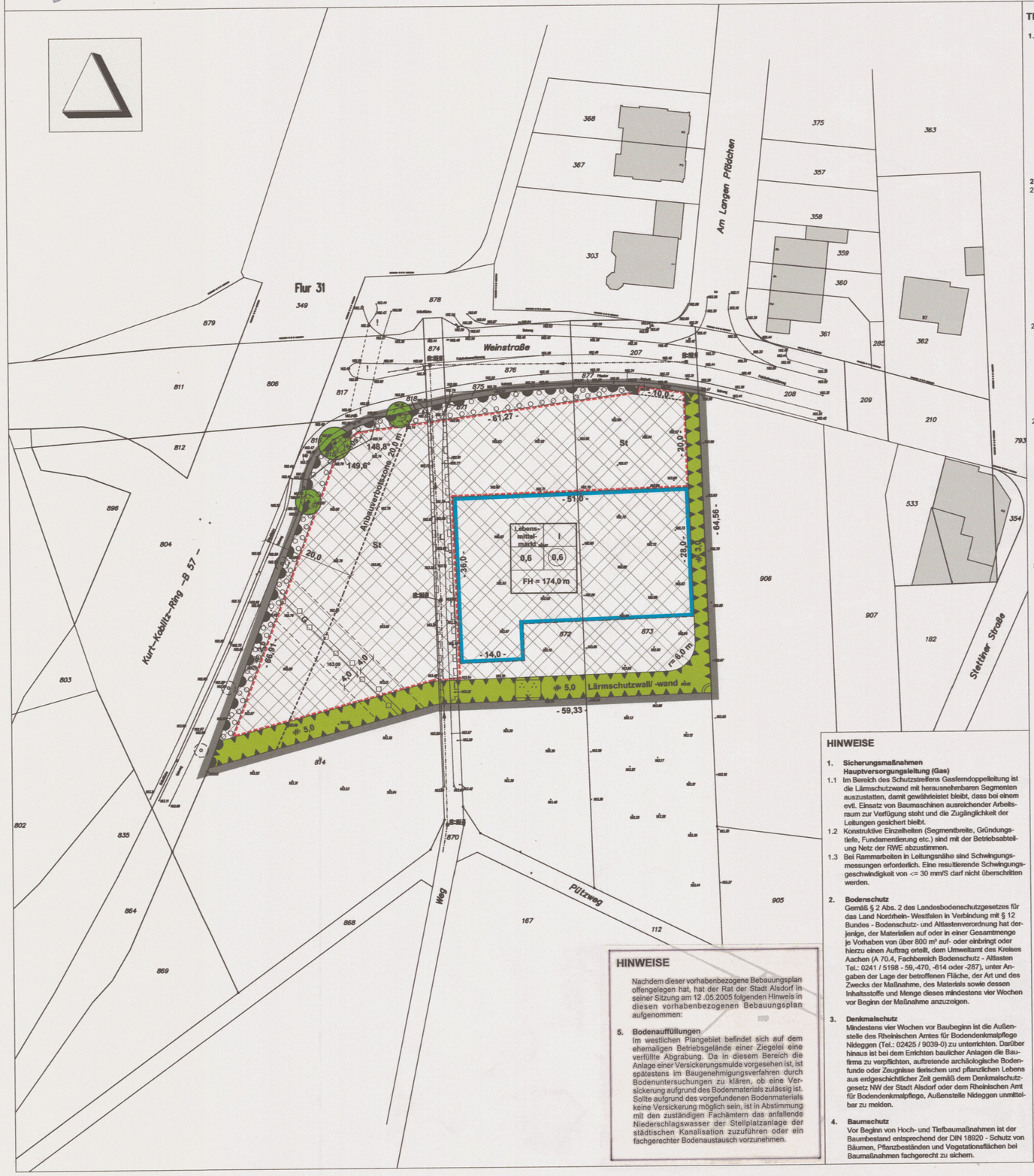
Stadt ALSDORF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 280 - Weinstraße-Ost -



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Nutzungsart**
Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird für das Baugebiet die Nutzungsart "Lebensmittelmarkt" festgesetzt.
Zulässig sind:
- Lebensmittelmarkt mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel, sowie Waren aller Art mit insgesamt maximal 770 m² Verkaufsfläche (VK). Das Sortiment Waren aller Art darf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.
- Bäckerei, Metzgerei und sonstige Läden mit insgesamt maximal 50 m² Verkaufsfläche.
- Maximal 100 Stellplätze inkl. deren Zufahrten sowie Anlieferbereiche für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.
- Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf.

2. **Pflanzgebote und Erhaltungsgebote**
2.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der nicht überbaubaren Fläche für den Lebensmittelmarkt mindestens 22 standortgerechte Laubbäume anzupflanzen sind. Die Baumscheiben innerhalb der Stellplatzflächen sind mit einer Mindestfläche von 6 m² anzulegen.

Pflanzliste (Auswahlliste):

Gattung	Art	Sorte	Qualität
Acer	platanoides	"Cleveland"	4 x v., DB, 20-25
Acer	platanoides	"Emerals Queen"	4 x v., DB, 20-25
Acer	pseudoplatanus		4 x v., DB, 20-25
Acer	pseudoplatanus	"Erectum"	4 x v., DB, 20-25
Acer	pseudoplatanus	"Rotterdam"	4 x v., DB, 20-25
Quercus	Robur		4 x v., DB, 20-25
Tilia	cordata	"Greenspire"	4 x v., DB, 20-25

2.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine geschnittene einreihige Hainbuchenhecke (Carpinus betulus), 2 x verpflanzt, mindestens 100 cm hoch, anzulegen ist. Die übrigen Flächen sind mit einer Rasenmischung entsprechend den Empfehlungen der Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten (LÖBF) einzusäen oder mit Efeu (hedera helix) dauerhaft zu begrünen (3 Pflanzen/ m²)

2.3 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass die zeichnerisch festgesetzte Grünfläche mit Efeu (Hedera helix) dauerhaft zu begrünen ist (3 Pflanzen/ m²). Bei Errichtung einer Lärmschutzwand ist diese beidseitig mit Efeu (Hedera helix) zu berranken. Zusätzlich sind Gehölzgruppen aus bodenständigen Gehölzen anzulegen.

Pflanzliste (Auswahlliste):

Gattung	Art	Sorte	Qualität
Hedera	helix		2 x v., TB, 4-6 Tr., 40-60
Corylus	avellana		Sträucher, verpfl. o.B., 100-150
Crataegus	monogyna		Sträucher, verpfl. o.B., 100-150
Prunus	spinosa		Sträucher, verpfl. o.B., 60-100
Rosa	arvensis		Str., verpfl. o.B., 60-100
Sambucus	nigra		Sträucher, verpfl. o.B., 100-150
Viburnum	lantana		Sträucher, verpfl. o.B., 100-150
Viburnum	opulus		Sträucher, verpfl. o.B., 100-150

3. **Immissionsschutz**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V. mit § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der dafür gekennzeichneten Fläche ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,0 m über dem zukünftigen Stellplatzniveau zu errichten ist. Im Bereich des Schutzstreifens beidseitig der Gasferndoppelleitung ist davon abweichend ausschließlich die Anlage einer Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,0 m mit herausnehmbaren Segmenten zulässig.

4. **Beseitigung von Niederschlagswasser**
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 51 a LWG ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Stellplatzflächen innerhalb dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über Mulden bzw. Mulden-Rigolenanlagen über die belebten Bodenschichten zu versickern.
(Hinweis: Die entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen ist im Baugenehmigungsverfahren einzuholen)

5. **Dacheindeckung**
(Bauordnungsrechtliche Festsetzungen)
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verb. mit § 86 Abs. 4 BauONW wird festgesetzt, dass großflächige Metalleindeckungen (Kupfer, Zink, Blei) als äußere Dachhaut unzulässig sind.

HINWEISE

1. **Sicherungsmaßnahmen Hauptversorgungsleitung (Gas)**
1.1 Im Bereich des Schutzstreifens Gasferndoppelleitung ist die Lärmschutzwand mit herausnehmbaren Segmenten auszustatten, damit gewährleistet bleibt, dass bei einem evtl. Einsatz von Baumaschinen ausreichender Arbeitsraum zur Verfügung steht und die Zugänglichkeit der Leitungen gesichert bleibt.
1.2 Konstruktive Einzelheiten (Segmentbreite, Gründungstiefe, Fundamentierung etc.) sind mit der Betriebsabteilung Netz der RWE abzustimmen.
1.3 Bei Rammarbeiten in Leitungsnähe sind Schwingungsmessungen erforderlich. Eine resultierende Schwingungsgeschwindigkeit von <= 30 mm/S darf nicht überschritten werden.

2. **Bodenschutz**
Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein- Westfalen in Verbindung mit § 12 Bundes - Bodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien auf oder in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt des Kreises Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz - Altlasten Tel.: 0241 / 5198 - 59,-470, -614 oder -287), unter Angaben der Lage der betroffenen Fläche, der Art und des Zwecks der Maßnahme, des Materials sowie dessen Inhaltsstoffe und Menge dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme anzuzeigen.

3. **Denkmalschutz**
Mindestens vier Wochen vor Baubeginn ist die Außenstelle des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege Nideggen (Tel.: 02425 / 9039-0) zu unterrichten. Darüber hinaus ist bei dem Errichten baulicher Anlagen die Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Denkmalschutzgesetz NW der Stadt Alsdorf oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unmittelbar zu melden.

4. **Baumschutz**
Vor Beginn von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen ist der Baumbestand entsprechend der DIN 18920 - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern.

HINWEISE

Nachdem dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan offengelegen hat, hat der Rat der Stadt Alsdorf in seiner Sitzung am 12 .05.2005 folgenden Hinweis in diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen:

5. **Bodenauffüllungen**
Im westlichen Plangebiet befindet sich auf dem ehemaligen Betriebsgelände einer Ziegelei eine verfüllte Abgrabung. Da in diesem Bereich die Anlage einer Versickerungsmulde vorgesehen ist, ist spätestens im Baugenehmigungsverfahren durch Bodenuntersuchungen zu klären, ob eine Versickerung aufgrund des Bodenmaterials zulässig ist. Sollte aufgrund des vorgefundenen Bodenmaterials keine Versickerung möglich sein, ist in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern das anfallende Niederschlagswasser der Stellplatzanlage der städtischen Kanalisation zuzuführen oder ein fachgerechter Bodenaustausch vorzunehmen.

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. 08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359). Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB finden auf dieses Planverfahren die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. IS. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Invenstitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1990 (BGBl. I S. 466).
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. IS. 58), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. IS. 889), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S. 256), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S. 926 / SGV NW 77).
- Gemeindeordnung (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV. NW. 2003) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

Stand der Planunterlage August 2004

Aachen, den 22.11.2004

Dipl.-Ing. Tolmann Öff. best. Vermessungsingenieur

ÖbVI

Entwurf und Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Fachgebiet Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf.

Alsdorf, den 20.01.05

Oberbaurat

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 22.01.04 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte

am 09.06.2004

Alsdorf, den 21.01.05

Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit

vom 24.01.05 bis 25.02.05

offengelegen.

Alsdorf, den 03.03.2005

Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf

am 12.05.2005

als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 18.05.2005

Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 08.06.2005

Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung

vom 09.06.05 veröffentlicht worden und

am 09.06.05

als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 05.07.2005

Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

Nutzungsart
(gem. § 12 Abs. 3 BauGB)
- Lebensmittelmarkt

Maß der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,6 Grundflächenzahl
- (0,6) Geschossflächenzahl
- I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- FH=174,0 m Firsthöhe über NN

Bauweise, Baugrenzen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Einfahrtbereich
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- private Grünfläche
- Zweckbestimmung: Parkanlage/ Wallbegrünung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Erhalt von Bäumen

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- St Zweckbestimmung: Stellplätze
- Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- L Zweckbestimmung: Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers
- Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutzwall/ -wand Zweckbestimmung: Lärmschutzwall/ -wand
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (gem. § 9 Abs. 7 BauGB)

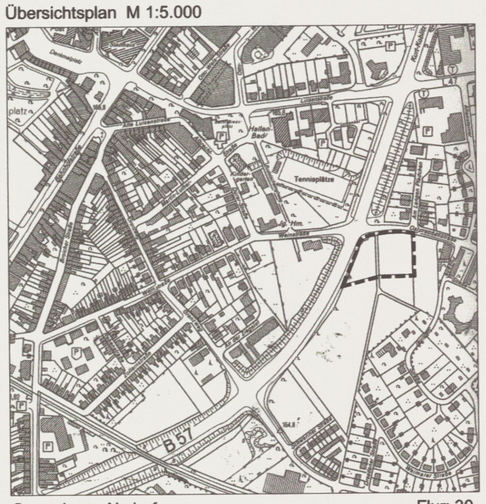
Nachrichtliche Übernahme

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- unterirdische Hauptversorgungsleitung (Gas) inkl. Schutzstreifen

Anbauverbotszone entsprechend Fernstraßengesetz (FStrG)
(gem. § 9 Abs. 6 BauGB)
- Anbauverbotszone 20,0m Anbauverbotszone 20,0 m an Bundesstraßen

BESTANDSANGABEN
- Gebäude mit Hausnummer
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- 4,00 Flurstücksnummer
- Flur 31 Flurnummer
- bestehender Baum
- 163,10 Höhe über NN
- Kanal mit Kanaldeckel
- Lichtzeichenanlage
- Straßenlaterne

Übersichtsplan M 1:5.000



Gemarkung Alsdorf Flur: 30

Stadt ALSDORF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 280 - Weinstraße-Ost -

M 1:500 Stand: 11/2004