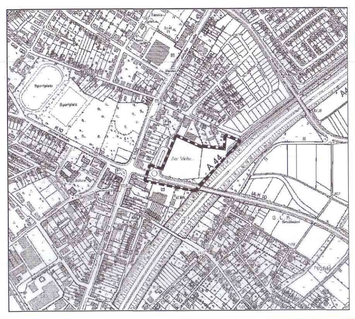
BP NR. 305 – AM VIEHAU –
1. AUSFERTIGUNG

Stadt ALSDORF

# BEBAUUNGSPLAN NR. 305
# AM VIEHAU

LAGE DES PLANGEBIETES






## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 305 -Am Viehau-

**1 Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO

Im Sondergebiet **"Einkaufs- und Dienstleistungszentrum"** mit der allgemeinen Zweckbestimmung „Nahversorgunszentrum" ist ein Einkaufszentrum mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 3.760 m² zulässig.

Von der Gesamtverkaufsfläche sind als Kernsortiment folgende Sortimente gemäß Alsdorfer Liste zulässig:
- 2.570 m² VK Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren, Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln (WZ-Nr.: 52.2)
- 790 m² VK kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel (WZ-Nr. 52.33)
- 200 m² VK Apotheken (WZ-Nr.: 52.31)

Von der Gesamtverkaufsfläche sind als Randsortiment zentrenrelevante sowie nicht-zentrenrelevante Sortimente gemäß Alsdorfer Liste bis maximal 20 % der Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Eine Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen ist zulässig.

Untergeordnete Nebenanlagen (wie z.B. Werbeanlagen) und Einrichtungen sowie der Versorgung des Gebiets dienende Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO sowie Stellplätze (§ 12 BauNVO) sind zulässig.

Ausnahmsweise können im Sondergebiet auch sporadische Märkte, wie z.B. Trödel- und Handwerkermärkte, im Bereich der Stellplatzanlage/Freifläche zugelassen werden.

**2 Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 BauNVO

Die gemäß § 19 (4) BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, deren Zufahrten und Umfahrten, bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

**3 Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

3.1 Bezugspunkt für die maximale Oberkante Attika im Bereich des Sondergebietes SO, Zweckbestimmung: Nahversorgungszentrum ist NHN. (§ 18 Abs.1 BauNVO)

3.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Sondergebietes darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (z.B. Schornsteine, Belüftungsanlagen, Kühlaggregate, Satellitenspiegel) ausnahmsweise bis zu maximal 1,80 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)
dauerhaft zu erhalten.

3.3 Die mittlere Geländehöhe des Hauptparkplatzes darf maximal 174,30 m ü NHN betragen.

**4 Nebenanlagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO

Die Errichtung von kleinteiligen Nebenanlagen wie Einkaufswagen- und Fahrradboxen ist gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

In der dafür zeichnerisch festgesetzten Fläche ist die Errichtung eines Werbepylons zulässig.

**5 Stellplätze** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Stellplätze sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

**6 Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Einfriedung der Grundstücke** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

6.1 Entlang der westlichen Grenze ist mit der Kennzeichnung FB 1 die Anpflanzung und dauerhafte Erhaltung einer mindestens 1,00 m breiten geschnittenen Hecke aus einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 0,25 m, Mindestqualität 60/100) gemäß der Liste unter 6.5 (c.) innerhalb eines 2 m breiten Pflanzstreifens festgesetzt. Die Anpflanzungshöhe muss mindestens 60 cm, die Endhöhe mindestens 120 cm betragen.

6.2 Auf den mit FB 2 bezeichneten Grünflächen dieses Bebauungsplanes sind mindestens die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume der Arten der Liste unter 6.5 a *in der dort angegebenen Pflanzqualität* zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Standorte können dabei um bis zu 10 Meter von den zeichnerisch festgesetzten abweichen.
Die Grünflächen sind des Weiteren zu mindestens 20 v.H. der Fläche mit Arten der Liste unter 6.5 b *in der dort angegebenen Pflanzqualität* zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Die mit FB 3 bezeichnete Grünfläche ist dauerhaft zu begrünen. Die Uferbereiche der *Versickerungsbecken sind zu mindestens 20 v.H. der Fläche mit Arten der Liste 6.5 (d) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Randbereiche der Fläche* sind zu mindestens 50 v.H. gemäß den Pflanzlisten unter 6.5 (a und b) zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Entwässerungszonen sind zweimal jährlich zu mähen, das Schnittgut ist jeweils abzuräumen. Mahdzeitpunkt: Mitte Juni und Ende September/Anfang Oktober.

6.4 Die mit FB 4 bezeichneten Grünflächen dieses Bebauungsplanes sind zu mindestens 50 v.H. der Fläche mit Arten der Liste unter 6.5 (a und b) *in der dort angegebenen Pflanzqualität* zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Arten zur Bepflanzung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes:

**a. Bäume:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Acer campestre | - | Feldahorn | Prunus avium | - | Vogelkirsche |
| Acer platanoides | - | Spitzahorn | Quercus robur | - | Stieleiche |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche | Fagus silvatica | - | Rotbuche |
| Tilia cordata | - | Winterlinde | Fraxinus excelsior | - | Esche |
| Sorbus aucuparia | - | Vogelbeere | | | |

**Pflanzqualität: Hochstamm, Stammumfang: 16-18 cm**

**b. Sträucher:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Lonicera xylosteum | - | Heckenkirsche | Crataegusmono. | - | Weißdorn |
| Carpinus betulus | - | Hainbuche | Prunusspinosa | - | Schlehe |
| Cornus mas | - | Kornelkirsche | Rosacanina | - | Hundsrose |
| Cornus sanguinea | - | Hartriegel | Corylus avellana | - | Waldhasel |

**Pflanzqualität: Sträucherhöhe : 100-125 cm**

**c. Heckenpflanzen:**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Carpinus betulus | - | Liguster | Crataegusmono. | - | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | - | Hainbuche | | | |

**d. Stauden und dominante Gräser**

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Polygonum bistorta | - | Wiesen-Knöterich | Filipendula ulmaria | - | Mädesüß |
| Thelypteris palustris | - | Sumpffarn | Gaerniumpalustre | - | Sumpf-Storchschnabel |
| Achillea ptarmica | - | Sumpfscharfgarbe | Geumrivale | - | Bach-Nelkenwurz |
| Carexpendula | - | Hänge-Segge | Glyceriamaxima | - | Süßschwaden |
| Eupatorium cannabinum | | Wasserdost | Irispseudacorus | - | Sumpf Schwertlilie |
| Juncuseffusus | - | Flatter-Binse | Lysimachia nummularia | | Pfennigkraut |
| Lychnisflos-cocculi | - | Kuckucks-Lichtnelke | Lythrum salicaria | - | Blutweiderich |
| Lysimachia vulgaris | - | Gilb-Weiderich | Phalarisarundinacea | - | Rohr-Glanzgras |
| Myosotis palustris | - | Sumpf -Vergißmeinicht | Phragmites australis | - | Gemeines Schilfrohr |

6.6 Die Errichtung von Nebenanlagen i.S.d. § 14 Abs. 2 BauNVO, die der Versorgung des Gebietes dienen (z.B. für Trafos), ist auch innerhalb der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zulässig.

**7. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB **(private Grünfläche)**

Der auf dem Grundstück anfallende Niederschlag, sowohl der Dachflächen als auch der sonstigen befestigten Flächen (Parkstände und Fahrbahnen), ist gem. den Vorgaben des § 51a LWG NRW auf den dafür vorgesehenen Flächen zu versickern.

**8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetztes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Anlieferungsbereiche sind mit einer massiven Einhausung zu versehen. Die Einhausungen müssen mindestens eine Schalldämmung von 25 dB(A) aufweisen und komplett geschlossen ausgeführt werden. Das Rolltor der jeweiligen Einhausung muss im akustischen Sinne an den Stoß- und Einbaukanten ohne Spaltmaße korrekt eingebaut werden. Die Schalldämmung der Tore muss jeweils mindestens 20 db(A) betragen.

**Hinweise**

1. Im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 256 - Am alten Rathaus wurde eine archäologische Sachverhaltsermittlung durchgeführt. Bei den Untersuchungen sind auch im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 305 - Am Viehau vorgeschichtliche Siedlungsreste aufgedeckt worden. Die ermittelten Bodendenkmäler beinhalten zwar Informationen, jedoch sind die Funde aufgrund des Erhaltungszustandes nicht als einzigartig bzw. bedeutend einzustufen. Ein weiteres Vorkommen von Bodendenkmalen kann nicht ausgeschlossen werden. Beim Auffinden von Boden Die Bestimmungen zum Auffinden archäologisch relevanter Güter nach §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen sind zu beachten. Danach sind entsprechende Bodenfunde den zuständigen Behörden zu melden und die Fundstelle ist nach erfolgter Meldung drei Werktage unverändert zu belassen.
2. Für Teile der überbaubaren Flächen sind bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen im Gründungsbereich gem. DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.
3. Der landschaftspflegerische Begleitplan -LPB- zum Bebauungsplan Nr. 305 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 305.
4. Der Planungsbereich befindet sich im Entwicklungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus. Hier kann es durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.
5. Gemäß § 9 Fernstraßengesetz (FStrG) besteht entlang der Bundesautobahn A 44 und ihrer Anschlussstellen in einer Entfernung von bis zu 40 m ein Bauverbot (Bauverbotszone). Im Abstand von 40 bis 100 m sind bauliche Anlagen durch die zuständige Stelle der Straßenbauverwaltung zustimmungspflichtig (Baubeschränkungszone).
6. Die „Schalltechnische Untersuchung über die zu erwartende Geräuschemission und -immission nach Errichtung eines Nahversorgungszentrums „Mariadorfer Dreieck" in Alsdorf", Stand November 2011, der ADU Cologne, ist Bestandteil des Bebauungsplanes

**RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN**

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990
3. Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18. Dezember 1990
4. Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990
5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauONW) in der Fassung vom 01.03.2000
6. Landeswassergesetz (LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995
7. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994

*Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss gültigen Fassung.*

## ZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|---|---|
| | FLURGRENZE |
| | FLURSTÜCKSGRENZE |
| 129 | FLURSTÜCKSNUMMER |
| SO | SONDERGEBIET EINKAUFS- UND DIENSTLEISTUNGSZENTRUM ZWECKBESTIMMUNG: NAHVERSORGUNGSZENTRUM |
| 0,4 | GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL |
| I | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE |
| FH | FIRSTHÖHE |
| | |
| | BAUGRENZE |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN |
| | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |
| | GRÜNFLÄCHE PRIVAT |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20) |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAU. BES. BAUL. VORKEHR. IM GRÜNDUNGSBEREICH GEM. DIN 1054 UND DIN 18196 ERFORDERLICH SIND |
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT |
| | FLÄCHE FÜR WERBEPYLON |
| | GRÜNFLÄCHE ÖFFENTLICH |
| | ANPFLANZEN VON BÄUMEN |

DIE IN ROTER FARBE EINGETRAGENEN ZEICHEN, SIGNATUREN UND LINIEN HABEN NUR ERLÄUTERNDEN CHARAKTER UND SIND KEINE RECHTSVERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN.

| | |
|---|---|
| STAND | 01/2012 |
| BEBAUUNGSPLAN NR. 305 - AM VIEHAU | |
| GEMARKUNG | HOENGEN |

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

Stand der Planunterlage
12. April 2012

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
Tel.: 02431-94347-0
Fax: 02431-94347-20
v-d-h@t-online.de

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch:

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8,
41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 94347 0

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 22.01.2004 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 05.05.2011

Alsdorf, den 11.04.2012
Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.04.2012 bis 14.05.2012 öffengelegen.

Alsdorf, den 15.05.2012
Technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 05.07.2012 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 06.07.2012
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 06.07.2012
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) Baugesetzbuch durch Bekanntmachung vom 02.08.2012 veröffentlicht worden und am 02.08.12 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 16.08.2012
Bürgermeister

0 5 10 15 20 25

MASZSTAB 1: 500