STADT ALSDORF
DER BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 314
- AM NEUEN MARKT -

Stand 10.05.2011

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 314 ‚AM NEUEN MARKT'

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

Sondergebiet Nahversorgungszentrum

Im sonstigen Sondergebiet (SO_{NVZ}) gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht großflächiger Lebensmittelmarkt mit einem entsprechend der Alsdorfer Liste (siehe Anlage) nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment. Das zentrenrelevante Nebensortiment wird auf maximal 20 % der Verkaufsfläche beschränkt.
- Dienstleistungsbetriebe
- Backshop
- Wochenmärkte im Bereich der Stellplatzanlage / Freifläche
- Stellplatzanlage, Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

Die Alsdorfer Liste der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente ist den textlichen Festsetzungen als Anlage beigefügt.

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

2.1 Grundflächenzahl

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,4 für Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die maximale Höhe der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss wird auf 174,0 m über NN festgesetzt.
Die maximal zulässige Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenwände mit der Oberkante Dachhaut und dem Höchstmaß der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.
Die maximal zulässige Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante der Schnittlinie der Dachhaut der beiden Dachflächen und dem Höchstmaß der Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14, 19 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedungen und einer Fußwegeverbindung gemäß 5.3 in den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nicht zulässig.

3.2 Fahrradstellplätze

In dem Sondergebiet SO_{NVZ} sind innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der Flächen für Stellplätze min. 10 Fahrradstellplätze anzulegen.

4. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des SO_{NVZ} werden folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt:
GFL - Stromleitungsrecht zugunsten der EWV Energie- und Wasserversorgung GmbH

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Gehölzpflanzungen

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit standorttypischen Gehölzen der Pflanzliste 1 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Festgesetzte Leitungsrechte sind zu beachten. Nicht bepflanzte Flächen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Rasenflächen anzulegen.

Pflanzliste 1 - Strauchgehölze für Gehölzpflanzungen:

Hainbuche	Carpinus betulus
Kornelkirsche	Cornus mas
Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzqualität: Sträucher, mindestens 2 x verpflanzt, o.B., H 100 - 150

5.2 Einzelbaumpflanzungen

Es sind insgesamt 4 Laubbäume entsprechend der Pflanzliste 2 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 2 - Laubbäume:

Feldahorn	Acer campestre
Spitzahorn	Acer platanoides
Hainbuche	Carpinus betulus

Pflanzqualität: Hochstamm, mindestens 2 x verpflanzt, StU 16 - 18

5.3 Fußwegeverbindung

Innerhalb der mit (A) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine 1,80 m breite Fußwegeverbindung zwischen Stellplatzanlage und Blumenrather Straße anzulegen.

6. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich von als zu erhalten festgesetzten Bäumen durch einen Bauzaun zu schützen.
Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' ist zu beachten.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Fahrwege

Die Fahrwege der Stellplatzanlage sind mit einer Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigen Belag zu realisieren.

7.2 Anlieferungsbereich

Zum Schutz der benachbarten Wohnbebauung vor Lärmemissionen ist parallel zur Anlieferungsrampe eine Lärmschutzwand mit einer Mindesthöhe H = 2,20 m in Bezug zum heutigen Geländeniveau zu errichten. Der Anlieferungsbereich ist in massiver Bauweise dreiseitig geschlossen mit Überdachung auszuführen. In den Anlieferungsbereich ist der Standort des Müllcontainers einzubeziehen.

7.3 Technische Anlagen

Zu- und Abluftöffnungen dürfen einen Schallleistungspegel gemäß Anlage E zu den textlichen Festsetzungen ‚Emissionsdaten lufttechnischer Anlagen' nicht überschreiten.

Der Verflüssiger darf einen Schallleistungspegel von 75 dB(A) nicht überschreiten.
Die luft- und klimatechnischen Anlagen sind entsprechend dem Stand der Technik auszuführen. Störende tonale Komponenten sind auszuschließen.
Die luft- und klimatechnischen Anlagen sind mit Ausnahme des Abluftventilators des Backshops auf der südwestlichen und der nordöstlichen Gebäudeseite anzuordnen.

7.4 Asphaltdecke und Parkplatztragschicht

Die heutige Asphaltdecke und die oberflächennahe ca. 20 cm mächtige Parkplatztragschicht sind fachgerecht zu entsorgen.

8. Entwässerung
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 51a Abs. 3 LWG NRW)

Das anfallende Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes kann in den Mischwasserkanal in der Straße ‚Am Neuen Markt' eingeleitet werden.
Das Niederschlagswasser des Daches kann innerhalb des Gebietes versickert werden.

B GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1. Dachgestaltung

Der Hauptbaukörper ist mit einem Satteldach mit maximal 20° Dachneigung auszustatten. Die Eindeckung ist mit nicht reflektierenden Dachmaterialien auszuführen. Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

2. Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrten in maximal 7,00 m Höhe zulässig. Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade möglich und dürfen den Hochpunkt des Daches nicht überschreiten.

C HINWEISE

1 Betriebszeiten

Folgende Betriebszeiten sind innerhalb des SO_{NVZ} zulässig:

Warenanlieferung (werktags)	06:00 Uhr bis 22:00 Uhr
Öffnungszeiten Discountmarkt (werktags)	06:30 Uhr bis 21:00 Uhr
Öffnungszeiten Backshop (werktags)	06:30 Uhr bis 21:00 Uhr
Technische Anlagen	06:00 Uhr bis 06:00 Uhr

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen' der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Juni 2006.

3. Bergbau

Das Plangebiet liegt im Bereich des Grubenwasseranstiegs des ehemaligen Aachener Steinkohlereviers. Im Zuge eines Grubenwasseranstiegs sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

4. Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind zu beachten. Bodenfunde sind unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu belassen. Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

5. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden. Auf den RdErl. des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landschafts- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Wirtschaft und Mittelstand, Energie und Verkehr und des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport, ‚Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung' vom 13.09.2000 wird hingewiesen.

D ANLAGE ALSDORFER LISTE

Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
Apotheken
Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel

Zentrenrelevante Sortimente

Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
Telekommunikationsgeräte
Geräte der Unterhaltungselektronik
Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
Heimtextilien
Elektrische Haushaltsgeräte
Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Musikinstrumente und Musikalien
Haushaltsgegenstände
Bücher
Fachzeitschriften
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
Bespielte Bild- und Tonträger
Fahrräder und –zubehör
Sportartikel
Spielwaren, Bastelartikel
Bekleidung
Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
Medizinische und orthopädische Artikel
Schnittblumen
Uhren und Schmuck
Augenoptiker
Foto- und optische Erzeugnisse
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

E ANLAGE EMISSIONSDATEN LUFTTECHNISCHER ANLAGEN (TAGS / NACHTS)

Benennung	$L_{WA,tags/nachts}$ [dB(A)]
Abluft Ventilator Verbundanlage	71,0
Zuluftöffnung Verbundanlagenraum	70,0
Zuluftöffnung Heizraum	68,0
Abluftöffnung Heizraum	68,0
Abluft Ventilator Verkaufsraum	66,0
Abluft Ventilator Bäcker	54,0