Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN SOWIE VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 326 ALLENSTEINER STRASSE

Stadt Alsdorf

FG 2.1 – Bauleitplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN UND VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 326 – ALLENSTEINER STRASSE –

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

Gemäß § 12 Abs. 3a i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 326 nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in dem Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan verpflichtet.

1. Nutzungsbeschränkungen und Ausschluss von Arten baulicher Nutzung

(gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. gemäß § 9 BauGB)

1.1 Sondergebiet Nahversorgungszentrum(SO1 NVZ)

(gem. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Im Sondergebiet für nahversorgungsrelevanten Einzelhandel SO1 NVZ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel - Nahversorgungszentrum“ ist die Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m² mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der Alsdorfer Liste sowie Dienstleistungsbetrieben zulässig.
Zulässig sind:

- ein Lebensmitteldiscounter mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²
- kleinteiliger Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
- Dienstleistungsbetriebe
- Stellplatzanlagen, Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.2 Sondergebiet Nahversorgungszentrum (SO2 NVZ)

(gem. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Im Sondergebiet Nahversorgungszentrum SO2 NVZ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel - Nahversorgungszentrum“ ist die Unterbringung von nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben sowie Dienstleistungsbetrieben zulässig.

Zulässig sind:

- ein Drogeriefachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 800 m²
- Gastronomische Betriebe
- Dienstleistungsbetriebe
- Stellplatzanlagen, Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.3 Ausnahmsweise sind in den Sondergebieten SO1 NVZ und SO2 NVZ mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel - Nahversorgungszentrum“ neben nahversorgungs-relevanten Sortimenten zentrenrelevante Sortimente, bis maximal 20 v.H. der

Verkaufsfläche, zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß nachfolgender Alsdorfer Liste (Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente):

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	
WZ 2003	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.31	Apotheken
52.33	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
zentrenrelevante Sortimente	
52.49.5	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
52.49.6	Telekommunikationsgeräte
52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik
52.41	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
52.44.7	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
52.45.1	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
52.47.2	Bücher
aus 52.47	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
52.45.2	bespielte Ton- und Bildträger
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
52.48.6	Spielwaren, Bastelartikel
52.42.1	Bekleidung
52.43.1	Schuhe, Lederwaren und reisegepäck
52.32	medizinische und orthopädische Artikel
aus 52.49	Schnittblumen
52.48.5	Uhren und Schmuck
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

1.4 Zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und /oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielkasinos) ist
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind
- Handel- und Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt
- Vergnügungsstätten, die der Erzielung von Gewinnen durch Wetten und / oder ähnliches dienen
- Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterie angeboten werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6, 16, 18 BauNVO)

2.1 Die nach § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu 25 von Hundert zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die maximale Höhe baulicher Anlagen innerhalb der von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Grundstücksflächen wird auf maximal 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt. Für die Errichtung der maximalen Gebäudehöhe ist die Oberkante baulicher Anlagen ohne technische Aufbauten maßgebend.
Bezugspunkt (0,0 m) für die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen im Bereich der Sondergebiete SO1 NVZ und SO2 NVZ ist die Höhe der Geländeoberfläche m ü. NHN. Die Höhe der Geländeoberfläche im Plangebiet Beträgt 160,7 m ü. NHN.
Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet die Höhe Baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine, Lichtkuppeln, und Anlagen zur solaren Energiegewinnung um 1,50 m überschritten werden, wenn:

- die Gestaltung des Gesamtbaukörpers und das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden,
- die Dachaufbauten mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken,
- die Bauteile im Einzelfall ein Volumen von 45 m³ nicht überschreiten,
- die Grundfläche der technischen Aufbauten, insgesamt 80 m² nicht überschreitet; ausgenommen von dieser Flächenbegrenzung sind Anlagen für regenerative Energiegewinnung.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14, 19 BauNVO)

3.1 Stellplätze

Stellplätze sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge herzustellen.

3.2 Fahrradstellplätze

Innerhalb des Plangebietes sind geeignete Flächen für das Fahrradparken gemäß der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) anzulegen.

4. Vorschriften über das Anpflanzen und den Erhalt von Bäumen, Sträuchern oder sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

4.1 Anpflanzung von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 12 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den zeichnerisch dafür festgesetzten Bereichen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen insgesamt mindestens 19 standorttypische Laubbäume gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen sind. Jedem Baum ist ein belüfteter Wurzelraum (Baumscheibe) zu belassen, dessen Durchmesser mindestens 2,0 m betragen muss.

Pflanzliste 1 „Bäume”:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur fastigiata	Säulen-Eiche

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. mit Drahtballierung, Stammumfang 18 – 20 cm

4.2 Anpflanzung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gemäß § 9 Abs. 12 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen standorttypische Gehölze gemäß der Pflanzliste 2 zu pflanzen sind. Nicht bepflanzte Flächen innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Rasenflächen anzulegen.

Pflanzliste 2 „Sträucher“:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellance	Waldhasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzqualität: Höhe 100 – 150 cm, mindestens 2 x v.

4.3 Anpflanzung von Hecken

Gemäß § 9 Abs. 12 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den zeichnerisch dafür festgesetzten Bereichen mindestens 0,5 m breite und mindestens 1,0 m hohe Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 3 vorzunehmen sind.

Pflanzliste 3 „Hecken“:

Fagus sylvatica	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustum vulgare	Liguster

Pflanzqualität 60-100 cm, mindestens 4 Pflanzen pro lfdm

Hinweis: Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NRW zu berücksichtigen.

4.4 Alle neu anzupflanzenden Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen und sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang durch eine entsprechende Pflanzung zu ersetzen.

4.5 Erhalt von Bäumen

Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen.

4.6 Während der laufenden Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich von gemäß § 9 Abs. 12 Nr. 25b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäumen durch einen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 4BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG)

Die Beseitigung von Schmutzwasser und Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer und sonstiger Freiflächen erfolgt im Trennsystem und ist innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes in das vorhandene Kanalnetz einzuleiten.

B GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

6. Dachgestaltung

In den Sondergebieten SO1 NVZ und SO2 NVZ sind als Dachform Flachdächer sowie Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 35° zulässig. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

7. Werbeanlagen

Innerhalb des Bebauungsplanes sind maximal zwei freistehende Werbeanlagen außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrten in maximal 4,0 m Höhe zulässig. Weitere

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade möglich und dürfen den Hochpunkt des Daches nicht überschreiten.

C HINWEISE

8. Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

9. Baugrund

Im westlichen Teil des Plangebietes verläuft der Ausbiss einer geologischen Störung (Ausbiss Oidtweiler Störung). Für die überbaubaren Flächen im Bereich der Störung, sowie in einer Sicherheitszone von 5 Metern Abstand zu der Störung, sind bei deren Bebauung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich gemäß DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.

10. Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

Alsdorf, den 02.09.2013

Wiese