Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 341 ESCHWEILER STRASSE - Ost

Stadt Alsdorf
FG 2.1 – Bauleitplanung

Stand: 30.10.2019

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 sowie § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 Im Sondergebiet SO NVZ mit der Zweckbestimmung "Einzelhandel - Nahversorgung"- ist die Unterbringung eines Lebensmitteldiscountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.100 m² mit nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß der Alsdorfer Liste sowie von Dienstleistungsbetrieben zulässig.

Zulässig sind:

- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.100 m²
- Stellplatzanlagen, Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.2 Als Ausnahme sind auch zentrenrelevante Sortimente gemäß Alsdorfer Liste zulässig, wenn ihr Anteil an der Verkaufsfläche nicht mehr als 20 % der Gesamtverkaufsfläche beträgt.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

2.1 Grundflächenzahl

Die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, deren Zufahrten und Umfahrten, bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

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 1,00 m überschritten werden.

3. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

3.1 Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Fahrradabstellanlagen zulässig.

Die in der Planzeichnung mit St gekennzeichneten Stellplatzflächen sind mit einem wasserdurchlässigen Belag oder mit einem Ökopflasterstein herzustellen.

3.2 Fahrradstellplätze

Innerhalb der mit F bezeichneten Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Fahrradabstellanlagen sind Fahrradbügel für mindestens 10 Fahrräder gemäß den Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) anzulegen.

4. Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen und Hecken

(§ 9 Abs. Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4.1 Anpflanzen von Bäumen

Gemäß § 9 Abs. 12 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den mit **A** bezeichneten privaten Grünflächen insgesamt mindestens 2 standorttypische Laubbäume gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen sind.

Jedem Baum ist ein belüfteter Wurzelraum (Baumscheibe) zu belassen, dessen Durchmesser mindestens 2,0 m betragen muss.

In den mit **B** bezeichneten Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen sind insgesamt mindestens 5 standorttypische Laubbäume gemäß nachstehender Pflanzliste zu pflanzen.

Pflanzliste Bäume:

Acercampestre	Feldahorn
Acerplatanoides	Spitzahorn
Carpinusbetulus	Hainbuche
Quercusroburfastigiata	Säulen-Eiche

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

Maßgebend für alle Baumpflanzungen ist die Zahl der anzupflanzenden Bäume, die Position ist ortsabhängig zu wählen.

4.2 Anpflanzen von Hecken

Gemäß § 9 Abs. 12 Nr. 25a BauGB wird festgesetzt, dass in den festgesetzten Grünflächen zwischen Stellplatzanlage und Eschweiler Straße mindestens 0,5 m breite und mindestens 1,0 m hohe Heckenpflanzungen gemäß nachstehender Pflanzliste vorzunehmen sind.

Pflanzqualität 60-100 cm, mindestens 4 Pflanzen pro lfdm..

In den mit B bezeichneten Pflanzstreifen zwischen den Stellplatzreihen sind zwischen den Bäumen mindestens 1,0 m hohe Heckenpflanzungen gemäß nachstehender Pflanzliste vorzunehmen sind.

Pflanzqualität 60-100 cm, mindestens 4 Pflanzen pro lfdm

<u>Pflanzliste Hecken:</u>

Fagus sylvatic	Buche
Carpinus betulus	Hainbuche
Ligustrum vulgare	Liguster

5. Beseitigung von Niederschlagswasser

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

5.1 Die Entsorgung von unbelasteten Niederschlagswässern der Dachflächen ist über eine Rigolenversickerung auf dem Grundstück vorzunehmen.

5.2 Das belastete Niederschlagswasser (Zufahrten und Betriebsflächen) ist an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen.

B GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN

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

6. Dachgestaltung

In dem Sondergebieten SO-NVZ sind als Dachform Flachdächer sowie Satteldächer zulässig.

7. Werbeanlagen

7.1 Innerhalb des SO-NVZ Gebietes ist auf der mit W bezeichneten Fläche die Errichtung einer Anlage für die Außenwerbung (Werbepylon) mit Darstellung der im SONV angesiedelten Nutzungen zulässig. Die Größe der Anlage darf eine Höhe von 6,0 m bezogen auf das Gelände am Fuß der Werbeanlage nicht überschreiten.

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

C HINWEISE

- Die innerhalb der Stellplatzanlage und der privaten Grünflächen dargestellten Einzelheiten (Stellplätze, Fußwege) sowie die außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes dargestellten Einzelheiten der Verkehrsanlage sind unverbindlich.

- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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.

- Gemäß § 9 FStrG besteht entlang der Bundesautobahn A 44 und ihrer Anschlussstellen in einer Entfernung von bis zu 40 m ein Bauverbot (Anbauverbotszone). Im Abstand von 40 bis 100 m sind bauliche Anlagen durch die zuständige Stelle der Straßenbauverwaltung zustimmungspflichtig (Anbaubeschränkungszone).

- Der Planungsbereich befindet sich im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg sind daher nicht auszuschließen

- Bei Bauteilen mit einer Höhe von 20 m und höher ist im Rahmen des Bauantrages das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zu beteiligen

- Im Bereich der dargestellten Sichtdreiecke ist der Bewuchs auf eine Höhe von 0,8 m zu

begrenzen

- Gewässerschutz
  Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Bei einer thermischen Nutzung des Erdreiches oder des Grundwassers - wie zum Beispiel durch Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren - ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

D ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTES SORTIMENT FÜR DIE STADT ALSDORF (ALSDORFER LISTE)

Zentrenrelevante Sortimente

- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel
- Bücher
- Spielwaren
- Bastelartikel, Bürobedarf
- Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Sportbekleidung, -schuhe, -artikel (ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte)
- Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren
- Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel
- Haus-/ Heimtextilien, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien
- Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe
- Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie z.B. Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln)
- Uhren, Schmuck
- Optik, Akustik
- Musikalien, Musikinstrumente
- Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie z. B. Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte)
- Campingartikel (ohne Campinggroßartikel)
- Fahrräder / Zubehör

Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente

- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika)
- pharmazeutische Artikel
- Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf
- Zeitschriften, Zeitungen Schnittblumen

E RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

3. Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 2. NKF-Weiterentwicklungsgesetz vom 18.12.2018 (GV. NRW. S. 759, ber. 2019 S. 23)

5. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -Landesbauordnung-(BauO NRW) in Kraft getreten am 04.08.2018 und zum 01.01.2019 (GV.NRW.2018 S. 421)

6. Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 6. August 1953 (BGBl. I S. 903) in der zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31.Mai 2013 (BGBl. I S. 1388) geänderten Fassung

Mit dem Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes sind die entgegenstehenden Festsetzungen der für das Plangebiet bisher gültigen Festsetzungen aufgehoben.