TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 342 - ZOLLERNSTRASSE

Stand 03.08.2015

Stadt Alsdorf
FG 2.1 – Bauleitplanung

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen
(gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.1 Mischgebiet

1.1.1 Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind im Mischgebiet MI folgende Nutzungsarten bzw. Anlagen nicht zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Alsdorfer Liste (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2008, siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) nicht zulässig.
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO

1.1.2 Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO sind im Mischgebiet MI nicht zulässig.

1.1.3 Im Mischgebiet MI dieses Bebauungsplanes sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig

1.2 Gewerbegebiet

1.2.1 Von den nach § 8 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 folgende Nutzungsarten bzw. Anlagen nicht zulässig:

- Lagerplätze
- Tankstellen

1.2.2 Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 folgende Nutzungsarten bzw. Anlagen nicht zulässig:

- Anlagen für kirchliche und kulturelle Zwecke
- Vergnügungsstätten

1.2.3 Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 dieses Bebauungsplanes sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.2.4 Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 dieses Bebauungsplanes sind Einzelhandelsbetriebe aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Sortiment gemäß Alsdorfer Liste (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2008, siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen) nicht zulässig.

1.2.5 Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - Gewerbe- und Handwerkerbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher, wenn die Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeit steht.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Für das im Mischgebiet MI festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß, ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m zulässig.

2.2 Für das im Gewerbegebiet GE 1 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit 3 Vollgeschossen als Höchstmaß, ist eine maximale Gebäudehöhe von 13,0 m zulässig.

2.3 Für das im Gewerbegebiet GE 2 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit 2 Vollgeschossen als Höchstmaß, ist eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m zulässig.

Gebäudehöhe:
Der obere Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes.

Bezugspunkt:
Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Immissionsschutz
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Lärmschutz / Emissionskontingente

3.1.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende angegebene Emissionskontingente (EK) weder tags von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr überschreiten.

GE 1: LEK,tags = 60 dB(A)/m² LEK,nachts = 45 dB(A)/m²
GE 2: LEK,tags = 50 dB(A)/m² LEK,nachts = 35 dB(A)/m²

3.1.2 Für die im Rechtsplan dargestellten Richtungssektoren A bis D erhöhen sich die Emissionskontingente LEK um folgende Zusatzkontingente:

Zusatzkontingente in dB(A) für die Richtungssektoren		
Sektor	*Zusatzkontingent tags*	*Zusatzkontingent nachts*
A:140° bis 212°	3	3
B: 212° bis 255°	8	8
C: 255° bis 20°	0	0
D: 20° bis 140°	2	2

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k LEK,i durch LEK,i + LEK,zus,k zu ersetzen ist. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn

der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei Einhaltung der Emissionskontingente werden in der Folge die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der Mittelwertbetrachtung zu den geltenden Immissionsrichtwerten erfüllt. Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA Lärm, wie u. a. die Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit sowie die Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen etc., bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

3.2 Einschränkung von Wohnnutzungen

Für die in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

tagsüber: 35 dB(A)
nachts: 25 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22.00 und 06.00 Uhr. Der erforderliche schalltechnische Selbstschutz für die Betriebswohnungen ist in Abhängigkeit der Außengeräuschpegel zu gewährleisten. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionswerten "Außen" auszugehen:

tagsüber: 65 dB(A)
nachts: 50 dB(A)

3.3 Gliederung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes

3.3.1 Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind Betriebe, die andere Emissionen als Lärmemissionen erwarten lassen und die in der Abstandsliste zum Abstandserlass - Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 - in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten nicht zulässig.

3.3.2 Gemäß § 31 Abs.1 BauGB können im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 Betriebe der Abstandsklasse I bis VII des o.a. Abstandserlasses ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von unbelasteten Flächen wie Dächern und sonstigen Freiflächen erfolgt innerhalb des Plangebietes über eine Regenrückhaltung mit einem geregelten Drosselabfluss in das bereits vorhandene Kanalsystem. Die Bemessung des Rückhaltevolumens hat so zu erfolgen, dass es zu keiner Verschärfung der gewässerökologischen Verhältnisse und Hochwassergefahren kommt.

5. Vorschrift über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB)

5.1 Auf den Grünflächen im Bebauungsplangebiet sind Bepflanzungen entsprechend der Artenliste Nr. 5.2 mit **standortgerechten Gehölzen** vorzunehmen.

5.2 Arten zur Bepflanzung in den Grünflächen dieses Bebauungsplanes:

Bäume:	**Sträucher:**
Carpinuns betulus - Hainbuche	Cornus mas - Kornelkirsche
Fagus silvatica - Rotbuche	Cornus sanguinea - Hartriegel
Prunus avium - Vogelkirsche	Corylus avellana - Waldhasel
Quercus petraea - Traubeneiche	Crataegus mono. - Weißdorn
Quercus robur - Stieleiche	Prunus spinosa – Schlehe
Tilla cordata - Winterlinde	Rosa canina - Hundsrose

6. Flächen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB
(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LPF) vom 16.03.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 342 – Zollernstraße. Als externe Ausgleichsmaßnahmen sind auf den städtischen Grundstücken Gem. Hoengen, Flur 38, Flurstück 12, 13, 14 und Gem. Alsdorf, Flur 36, Flurstück 281 insgesamt 4.865 m^2 naturnaher Laubwald, 900 m^2 Obstwiese sowie 918 m^2 Wildblumenfläche anzulegen.

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Nach Fertigstellung der Gebäude im Plangebiet sind Nistplätze für Mehlschwalben auf den Grundstücken anzubringen.

B HINWEISE

Bauliche Höhenbegrenzung
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

Baudurchführungsvereinbarung
Vor Baubeginn haben die Bauherren mit der EVS Euregio Verkehrsschienennetz GmbH eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen.

Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone
Gemäß § 9 Abs. 1 BFStrG besteht entlang der Bundesstraße B 57 in einer Entfernung von bis zu 40 m gemessen vom für den Kfz-Verkehr vorgesehenen Fahrbahnrand eine Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone. Bei Errichtung von baulichen Anlagen in diesem Bereich ist der Landesbetrieb Straßenbau NRW, Regionalniederlassung Ville-Eifel, Jülicher Ring 101 – 103, 53879 Euskirchen zu beteiligen.

Im Gewerbegebiet GE 1 ist bei Überschreitung der Anbauverbotszone von 20,0 m ein Befreiungsantrag zur Einzelfallentscheidung bei dem zuständigen Straßenbaulastträger zu stellen.

Erschließung
Zur Sicherung der Erschließung des Baugebietes ist der Knoten B57 / Grenzweg gemäß Vorgaben der „Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 342 der Stadt Alsdorf“ (IVV, Mai 2015) baulich und / oder markierungstechnisch umzugestalten.

Werbeanlagen
Bei Errichtung von Werbeanlagen innerhalb der Anbauverbots-/Anbaubeschränkungszone und mit Wirkung zur B 57 ist die Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers erforderlich.

Bodendenkmalschutz
Gemäß §§ 15, 16 DSchG NW sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde (Bodendenkmäler) der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Bergbauliche Einwirkungen
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 342 liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlebergbaus. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg sind daher nicht auszuschließen.

Alsdorf, den 03.08.2015

Otte

C ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

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

gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf, BBE Retail Experts-Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Juli 2008

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

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf, BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Juli 2008; S. 59