Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB i.V.m. § 1 [4] - [4] BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet dient der Ansiedlung von zwei Einzelhandelsbetrieben, einem Vollsortimenter und einem Lebensmitteldiscounter, sowie der Errichtung von Wohnungen.

1.2 Innerhalb des gem. § 11 (3) Nr. 3 BauNVO festgesetzten sonstigen Sondergebietes SO mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel und Wohnen" sind im **Erdgeschoss** folgende Nutzungen zulässig:

- ein Vollsortimenter inklusive Backshop mit untergeordneten Cafébereich, mit einer maximalen Einzelhandelsverkaufsfläche von 2.500 m², wobei der Backshop und Cafébereich maximal eine Verkaufsfläche von 100 m² aufweisen dürfen,
- ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Einzelhandelsverkaufsfläche von max. 1.100 m²,
- Büro-, Verwaltungs- und Lagerräume im baulich-räumlichen Zusammenhang mit dem Gebäude der Einzelhandelsbetriebe.

Ferner sind im Bereich des Sondergebietes

- Nebenanlagen die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas und Wasser dienen, Anlagen zur Abwasserbeseitigung, fernmeldetechnische Anlagen sowie Nebenanlagen die dem Betrieb der geplanten Einzelhandelsnutzung dienen sowie
- Stellplätze zulässig.

1.3 Der Anteil der als Randsortimente vertriebenen zentrenrelevanten Sortimente wird beim Vollsortimenter auf 10% der Verkaufsfläche und beim Lebensmitteldiscountmarkt auf 15% begrenzt.

1.4 Im Sondergebiet ist im Zusammenhang mit dem zulässigen Backshop eine gastronomische Nutzung auch im Außenbereich zulässig.

1.5 Oberhalb des Erdgeschosses ist im Sondergebiet ausschließlich Wohnnutzung zulässig. Die Brutto-Grundfläche darf maximal 1.125 m² betragen.

1.6 Die im Sondergebiet gekennzeichnete Fläche A im Bereich der festgesetzten Stellplätze darf ausnahmsweise als Festplatz an 12 Tagen eines Kalenderjahres genutzt werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 [1] 1 BauGB)

2.1 Im Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 durch die Grundflächen der in § 19 [4] Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer GRZ von 1,0 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 [1] 2 BauGB i.V. m. § 22 BauNVO)

3.1 Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 [4] BauNVO festgesetzt. Dies meint die offene Bauweise, wobei auch bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind.

4. Bauliche Höhen (§ 9 [3] BauGB und § 16 BauNVO)

4.1 Als einheitliche Bezugshöhe für die Höhenfestsetzungen wird hier die Höhe über NN (Normalnull) gewählt. Die Höhe des Gebäudes ist definiert als Höhenabstand zwischen der festgesetzten Bezugshöhe von 119,71 m ü. NN (an der Straßenbegrenzungslinie).und dem Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut.

Die Höhe des **Erdgeschosses** darf 127,00 m ü. NN nicht überschreiten

Die maximale **Gesamthöhe** des Gebäudes darf 132,45 m ü. NN nicht überschreiten

4.2 Zur Absicherung der Dachfläche des Erdgeschosses darf die bauordnungsrechtlich erforderliche Brüstung zusätzlich eine Höhe von 1,2m ab OK fertiger Dachfläche inkl. Aufbau des Gründaches (128,20 m. ü. NN) aufweisen.

4.3 Im Sondergebiet darf die festgesetzte Höhe des Erdgeschosses und die der Gesamthöhe ausnahmsweise für notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlagen, Aufzugsmotoren, Rauchgasventilatoren) überschritten werden (§ 31 Abs. 1 BauGB).

Die Erdgeschosshöhe darf um bis zu 1,50 m ab OK fertiger Dachfläche (128,50 m ü. NN) und die Gesamthöhe um bis zu 1,0 m (133,45 m ü. NN) ausnahmsweise überschritten werden. Die technischen Anlagen haben einen Abstand von der Gebäudeaußenwand im Verhältnis Höhe : Abstand von 1:2 einzuhalten.

4.4. Die im Sondergebiet zulässige Beleuchtung zum Ausleuchten der Stellplatzflächen darf maximal eine Höhe von 15 m aufweisen und die Höhe von 135,00 m ü. NN nicht überschreiten.

5. Nebenanlagen (§ 9 [1] Nr. 4 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)

5.1 Innerhalb des Sondergebietes sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO zulässig.

5.2 Innerhalb des Sondergebietes sind gemäß § 23 (5) BauNVO auf den Dachflächen des Erdgeschosses Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO in Form von Gartenhäusern nicht zulässig.

6. Geh,- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 [1] 21 BauGB)

6.1 Die im Bereich des Sondergebietes mit G bezeichnete Fläche, ist mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 [1] 24 BauGB)

7.1 Zum Schutz der zulässigen Wohnnutzung vor den maßgeblichen Außenlärmpegeln aus Verkehrslärm, Gewerbelärm und Freizeitlärm wird festgesetzt, dass alle Außenfassaden der geplanten Wohngebäude im Sondergebiet ein erforderliches Schalldämmmaß des Lärmpegelbereiches IV nach DIN 4109 aufweisen müssen.

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile [1] $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume [2]
	dB(A)	[dB(A)]	
IV	66 – 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

7.2 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Es ist zu beachten, dass ohne konkrete Planung oder spezielle Voraussetzungen aus der Kenntnis des Lärmpegelbereiches nicht auf die erforderlichen resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile des Gebäudes und demzufolge auch nicht auf Schallschutzklassen für in Außenbauteilen vorhandene Fenster geschlossen werden kann. Hierfür bedarf es der Kenntnis der jeweiligen Raumnutzung, Raumgröße sowie der Fassadenausgestaltung. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer bei Außenpegeln nachts > 45 dB(A) entsprechend dem Stand der Technik gesunde Wohnverhältnisse sicherzustellen.

7.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7.4 Die Fahrgassen des Parkplatzbereichs sind, gemäß schalltechnischem Gutachten, mit einer Asphaltoberfläche oder mit fasenlosem Betonsteinpflaster herzustellen.

7.5 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind die Anlieferungsbereiche des Vollsortimenters und des Discounters vollständig einzuhausen. Die Einhausung der Anlieferungsbereiche ist massiv auszuführen und muss mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von 25 dB aufweisen. Die für die Anlieferungsbereiche erforderlichen Rolltore Tore müssen jeweils mindestens ein bewertetes Schalldämmmaß von größer 20 dB(A) aufweisen.

7.6 Die Steigung der nördlichen Zufahrtsrampe der Anlieferung, darf einen Wert von 8% nicht übersteigen.

7.7 Die Einkaufswagenboxen im Eingangsbereich des Vollsortimenters sind mit einer geschlossenen Einhausung zu versehen. Lediglich die Öffnungsflächen zum Ein- und Ausstapeln der Einkaufswagen dürfen offen sein. Die Einhausung der Einkaufswagenboxen muss ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens 25 dB(A) aufweisen.

Hinweise:
Es muss sichergestellt werden, dass die nachfolgenden Annahmen und Maßnahmen vollumfänglich erfüllt werden.

Für die Einzelhandelsnutzungen sind Aggregate mit Schallleistungspegeln vorzusehen, die wie folgt begrenzt sind:

Haustechniköffnung im Dach des Marktes (Schacht mit Verflüssiger etc.):
insgesamt abgestrahlte Schalleistung der Öffnung: je Lw = 68 dB(A)

Abluftgitter des Gebäudes an der Nord- und Westfassade: je Lw = 55 dB(A)

Abluftkamin Bäckerei: Lw = 75 dB(A)

Der Betrieb des Abluftkamins ist nur im Tagzeitraum in der Zeit von 6-22 Uhr zulässig. Die Geräusche der Aggregate dürfen nicht tonhaltig sein.

Sämtliche Warenanlieferungen, Verladetätigkeiten und Lkw An- und Abfahrten müssen im Tageszeitraum, in der Zeit von max. 06:00 Uhr bis max. 22:00 Uhr, stattfinden. Weiterhin ist durch geeignete technische Maßnahmen sicherzustellen, dass die jeweiligen Anlieferungsbereiche (Tore) nicht durch Dritte in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr geöffnet werden können.

Die Rolltore beider Anlieferungsbereiche müssen bei der Entladung verschlossen sein. Der Torantrieb muss zur Vermeidung von zusätzlichen Geräuschen beim Öffnen und Schließen des Tores korrekt eingebaut, justiert und in regelmäßigen Abständen gewartet werden.

Die Öffnungszeit der Lebensmittelmärkte ist von max. 7:00 Uhr bis max. 21:30 Uhr. Es muss sichergestellt sein, dass der Parkplatz bis 22:00 Uhr von allen Kunden verlassen wird. Geringfügige Verkehrsbewegungen durch Beschäftigte dürfen auch im Nachtzeitraum nach 22:00 Uhr vorkommen.

Es ist der Nachweis zu erbringen, dass sich die Geräusche der Entladung der LKW innerhalb des Gebäudes nicht durch Körperschall in den Wohnbereichen auswirken können.

7.8 Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, wie die gutachterlich getroffenen Annahmen und Lärmminderungsmaßnahmen umgesetzt werden sollen. Zudem ist im Rahmen der Bauüberwachung zu dokumentieren, dass eine vollständige Umsetzung erfolgt ist.
Wird von den zugrunde gelegten schalltechnisch relevanten Ausgangsdaten abgewichen, ist eine Überprüfung der Immissionssituation erforderlich.

8. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 [1] 25 a und b BauGB

8.1 Entlang der Straße im Kirchwinkel sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mindestens zwei Bäume als Hochstämme, Stammumfang mindestens 20-25 cm, neu anzupflanzen. Die Auswahl der Art ist der zukünftigen Neupflanzung der straßenbegleitenden Bäume auf der gegenüberliegenden Straßenseite anzupassen.

8.2 Die nicht überbaubaren Dachflächen sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation intensiv oder. extensiv zu begrünen, sofern dies durch die Nutzung z. B. als Laufweg, Terrasse, Technik und Spielplatzfläche nicht ausgeschlossen ist. Bei einer extensiven Begrünung ist ein geeignetes Substrat in einer Schichtstärke von mindestens 10 cm in gesetztem Zustand über der Dränschicht aufzubringen und fachgerecht mit Sedum sowie standortgerechten Gräsern und Kräutern zu begrünen.

Bei einer intensiven Dachbegrünung soll die durchschnittliche Schichtstärke der Dachbegrünung 25 cm betragen. Unter Berücksichtigung der Tragfähigkeit des Daches sind oberhalb einer Drän- und Filterschicht Dachbegrünungssubstrat, Sand, Kies und Oberboden als Standorte für verschiedene Pflanzengesellschaften nebeneinander in wechselnder Aufbauhöhe zwischen 10 cm und 40 cm einzubauen.

Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie Ausgabe 2008 entsprechen.

8.3 Alle Begrünungsmaßnahmen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Verlust in der darauffolgenden Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.

Kennzeichnungen § (§ 9 [5] BauGB)

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000. Bundesland Nordrhein- Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). Die erforderlichen bautechnischen Maßnahmen sind der DIN 4149 zu entnehmen

Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung" des Deutschen Instituts für Normung e. V., Berlin (Hrsg.) verwiesen. Die DIN 4149 ist in der „Liste der Technischen Baubestimmungen" (Anlage zum RdErl. d. MBV v. 8.11.2006) gelistet und damit allgemein eingeführt.

In Teilen des Plangebietes sind Böden vorhanden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung dieses Bereiches sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Nachrichtliche Übernahmen § (§ 9 [6] BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 102 befindet sich innerhalb des bergrechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland" der Wintershall Holding GmbH, Erdölwerke Hierbei handelt es sich um eine öffentlich-rechtlich verliehene Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen.

Hinweise

Kompensationsleistungen

Zur Reduzierung des ökologischen Defizites ist die Anpflanzung von 19 standorttypischen Einzelbäumen der Artenliste 1 im Stadtgebiet von Baesweiler (15 Bäume im Stadtpark und 4 Bäume an der Peterstraße) und die Begrünung des Lärmschutzwalls am Gewerbegebiet (flächige Gehölzanpflanzung gemäß Artenliste 2 und Integration von 20 Einzelbäumen der Artenliste 1 insbesondere entlang des Böschungsfußes) vorgesehen.

Ferner ist zur Kompensation die Anpflanzung von standorttypischen Gehölzen der Artenliste 2 in einem Pflanzraster 1,50 m x 1,50 m auf einer 3.070m² großen Ackerfläche (Gemarkung Puffendorf, Flur 1, Parzelle 228) durchzuführen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Die Maßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung umzusetzen.

Die Artenlisten sind dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag des Büros für Freiraum- und Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Guido Beuster - Stand 23.Oktober 2013 – zu entnehmen.

Artenschutz

Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen sind die Baufeldvorbereitungen, insbesondere Rodungsarbeiten, Baumfällungen und sonstige Baufeldvorbereitungen auf den Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. bzw. 29. Februar zu beschränken.

Vegetation

Bei Pflanz- bzw. Baumaßnahmen ist die technische Regel DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen zu beachten.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist gem. §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf wird eine geophysikalische der zu überbauenden Fläche empfohlen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten Pfahlgründungen etc. empfiehlt der Kampfmittelbeseitigungsdienst eine Sicherheitsdetektion.

Bergbau

Das angezeigte Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Emmi", im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carl Alexander I", im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlebergbau sind nicht auszuschließen.

DIN-Vorschriften

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird auf technische Regelwerke - DIN-Normen, VDI-Richtlinien sowie Richtlinien anderer Art - können diese beim - Stadtentwicklungsamt – der Stadt Baesweiler, Mariastrasse 2, 52499 Baesweiler während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Begriffsbestimmungen

Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen und Ausstellungsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden. Nicht zur Verkaufsfläche zählen die Vorkassenbereiche, sofern dort keine Waren ausgestellt werden, sowie die Abstellflächen für Einkaufswagen.

Sortimentsliste nach Städteregionales Einzelhandelskonzept STRIKT Aachen

Zentrenrelevante Sortimente

- **Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren/Büroorganisation**

  Papierwaren/Büroartikel/Schreibwaren
  Bücher und Fachzeitschriften
  Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen

- **Kunst, Antiquitäten**

  Kunstgegenstände, Bilder
  Antiquitäten und antike Teppiche
  Antiquariate

- **Baby-, Kinderartikel**

  Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör

- **Bekleidung**

  Bekleidung, Bekleidungszubehör, Kürschnerwaren

- **Lederwaren, Schuhe**

  Schuhe, Leder-und Täschnerwaren

- **Unterhaltungselektronik, Computer, Elektrohaushaltswaren**

  Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör
  Computer, Computerteile, periphere Einheiten, Software
  Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
  Elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse

- **Foto, Optik**
  Augenoptiker
  Foto- und optische Erzeugnisse

- **Einrichtungszubehör (ohne Möbel), Haus- und Heimtextilien**

  Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche
  Wand-und Deckenleuchten, Standleuchten, Tischleuchten
  nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat-und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke
  Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
  Heimtextilien

- **Bastelartikel, Kunstgewerbe**

  Bastelbedarf
  Kunstgewerbliche Erzeugnisse

- **Musikalienhandel**

  Musikinstrumente und Musikalien

- **Uhren, Schmuck**

  Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
  Spielwaren, Sportartikel
  Spielwaren
  Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten

- **Blumen**

  Schnittblumen

- **Fahrräder und -Zubehör**

  Fahrräder, Fahrradteile und Zubehör

