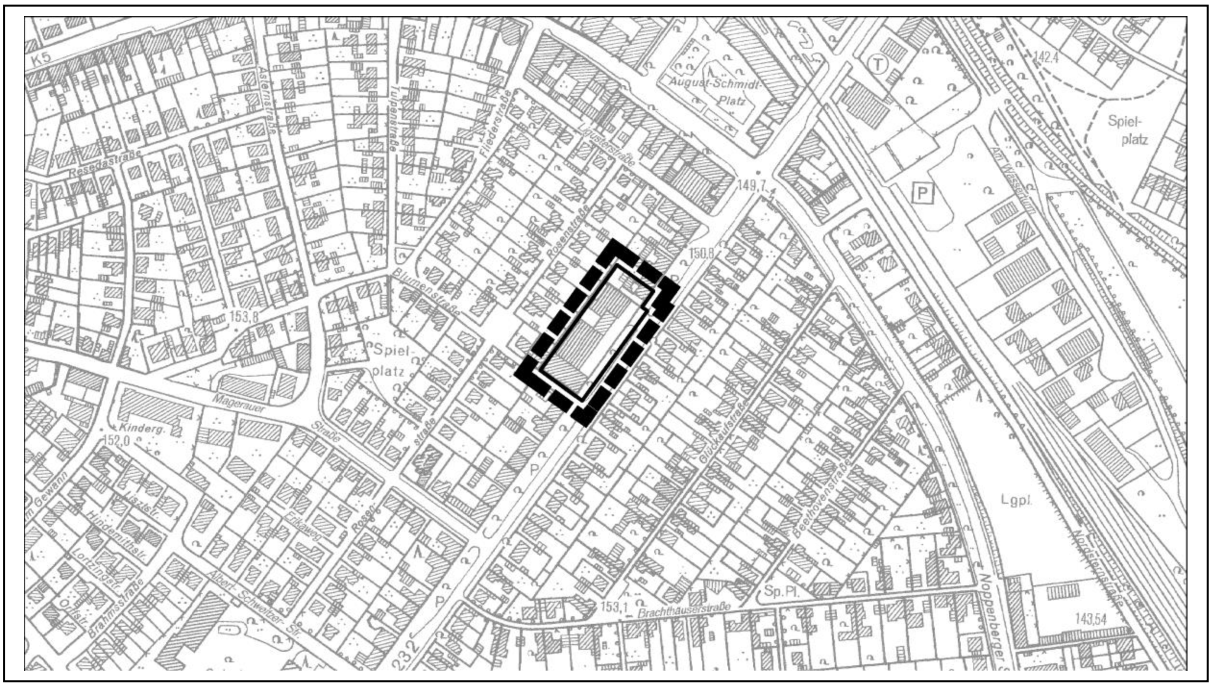
Stadt Herzogenrath

Bebauungsplan
III/81 “SO Geilenkirchener Straße - Blumenstraße“

Textliche Festsetzungen, Hinweise und Anhang



STADT HERZOGENRATH

A 61 - Stadtplanung -

Ingenieur- und Planungsbüro LANGE GbR

Carl-Peschken-Straße 12 ▪ 47441 Moers

Tel.: 02841 / 7905-0 ▪ Fax: 02841 / 7905-55

info@langegbr.de ▪ www.langegbr.de

Dipl.-Ing. Wolfgang Kerstan ▪ Dipl.-Ing. Gregor Stanislowski

STADT HERZOGENRATH

Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Bebauungsplan III/81 “SO Geilenkirchener Straße - Blumenstraße“

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteldiscountmarkt und Café““ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt und Café“ ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.200 m² zulässig.
Folgende Sortimente sind zulässig:
Kernsortimente
Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren, Zeitschriften
Drogeriewaren, nicht-verschreibungspflichtige Arzneimittel, kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
Wasch-/Reinigungsmittel
Heim- und Kleintierfutter
Randsortimente sind auf maximal 20 % der zulässigen Gesamtverkaufsfläche zulässig.
Innerhalb der zulässigen Gesamtverkaufsfläche ist ein Café/Backshop zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. §§ 16 ff BauNVO)

Die Grundflächenzahl im Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt und Café“ ist aufgrund von § 17 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 S. 1 BauNVO mit einer GRZ von 1,0 festgesetzt.

Die Anzahl der Vollgeschosse im Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt und Café“ ist aufgrund von § 20 Abs. 1 BauNVO mit max. I festgesetzt.

Die Höhe der Oberkante der zu errichtenden baulichen Anlagen ist aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO wie folgt festgesetzt:
Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt und Café“ gilt als die Höhe der Oberkante baulicher Anlagen - OK - das Maß von der Bezugsebene Normalhöhennull (NHN; DHHN 2016) bis zum oberen Abschluss des Daches (einschließlich Aufkantungen). Die festgesetzte Höhe der Oberkante der baulichen Anlagen darf durch Kamine, Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie, Lüftungsanlagen und/oder sonstige Dachaufbauten um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Oberkante baulicher Anlagen max. 159,0 m ü. NHN

Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt und Café“ darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfußbodens baulicher Anlagen – OK EFH - nicht tiefer als 151,97 m ü. NHN liegen.

2. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt und Café“ ist an der in der Planzeichnung bezeichneten Stelle jeweils maximal eine Ein-/Ausfahrt zulässig. Die Breite ergibt sich aus der Planzeichnung.

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

Stellplätze für Kraftfahrzeuge

Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt und Café“ sind Stellplätze für Kraftfahrzeuge ausschließlich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen (Carports) ist unzulässig.

Nebenanlagen

Nebenanlagen nach § 14 BauNVO sind innerhalb und außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen oder zur Vermeidung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Sondergebiet „Lebensmitteldiscountmarkt und Café“ ist gemäß zeichnerischer Festsetzung in der Planzeichnung eine Lärmschutzwand gemäß den folgenden Vorgaben zur eindeutigen Lage, Länge und Höhe zu errichten und dauerhaft zu erhalten, die gemäß Nr. 7.4 der DIN ISO 9613-2 über eine flächenbezogene Masse von mindestens 10kg/m² verfügen und eine geschlossene Oberfläche ohne Risse, Lücken oder sonstige Öffnungen aufweisen muss.

Punkt	**Koordinatensystem: UTM (ETRS 89) (UTM_32N8)**		**Höhe des oberen Wandabschlusses m ü. NHN (DHHN 2016)**
	X [m]	Y [m]	
A	32297235,06	5640955,98	154,66
B1	32297262,42	5640993,74	154,66
B2	32297262,42	5640993,74	153,28
C1	32297274,89	5641010,95	153,28
C2	32297274,89	5641010,95	153,02
D1	32297278,98	5641016,60	153,02
D2	32297278,98	5641016,60	153,02
E1	32297285,51	5641025,61	153,02
E2	32297285,51	5641025,61	153,02
F1	32297287,89	5641023,88	153,02
F2	32297287,89	5641023,88	154,63
G	32297304,28	5641011,96	154,63

Die Punkte sind in der Planzeichnung markiert und damit eindeutig identifizierbar.

B. Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, 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 Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Seismologie/Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 3 (hohe Gefährdung) mit der Untergrundklasse T (Gebiete tiefer Sedimentbecken) 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, Herausgeber: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, Kontaktadresse: http://www.gd.nrw.de, Email: poststelle@gd.nrw.de). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

3. Artenschutz

Artenschutzrechtliche Belange wurden im Zuge einer Kurzeinschätzung (vgl. Kapitel 7.6 der städtebaulichen Begründung) geprüft. Folgende Vermeidungsmaßnahme für Fledermäuse (Zwergfledermaus als häufige Fledermausart, die Gebäude bewohnt und auch innerhalb von Städten vorkommt) ist im Zuge des Bauantrags/im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen:
Wird im Rahmen der durch den B-Plan III/81 ermöglichten Erweiterung des Marktgebäudes ein Anbau geplant, sind mögliche Gebäudequartiere der Zwergfledermaus zu beachten. Vor möglichen Baumaßnahmen sind die betroffenen Gebäudeteile auf Spalten und mögliche Einschlüpfe zu untersuchen. Werden fledermausverdächtige Strukturen vorgefunden, sind diese vor Inanspruchnahme und außerhalb der sensiblen Zeiten von Wochenstuben oder Winterquartieren entweder zu öffnen/abzunehmen (insb. Verkleidungen und Verblendungen) oder zu verschließen (tiefere Gebäudespalten oder Zwischenräume). Diese Arbeiten sind am sichersten im Herbst (Mitte August bis Mitte November eines Jahres) durchführbar, da die Fledermäuse sich zu der Zeit nicht in Quartiergruppen zwecks Fortpflanzung oder Winterschlaf befinden.
Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände sind durch die Maßnahme zu vermeiden. Der Verlust essenzieller Habitatbestandteile wird hier grundsätzlich nicht prognostiziert.

4. Plangrundlage

Für den Bebauungsplan III/81 „SO Geilenkirchener Straße – Blumenstraße“ der Stadt Herzogenrath wurde eine aktuelle Plangrundlage durch einen Öffentlich bestellten Vermesser im Koordinatensystem UTM_32N8 (Stand September 2017) erstellt. Die angegebenen Höhen beziehen sich auf das DHHN 2016 und sind entsprechend in m ü. NHN angegeben.

5. Einsehbarkeit von Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlassen, technischen Regelwerken, DIN-Normen und sonstigen Vorschriften

Sämtliche bei der Planaufstellung angewandte Gutachten, Richtlinien, Verordnungen, Satzungen, Erlasse, technische Regelwerke, DIN-Normen und sonstige Vorschriften (z.B. TA Lärm) können bei der Stadt Herzogenrath, Rathaus, Referat Stadtplanung, Verkehr, Bauordnungsamt, Rathausplatz 1 in 52134 Herzogenrath an jedem behördlichen Arbeitstag während der Dienststunden eingesehen werden.

6. Überlagernde Festsetzungen

In der Planzeichnung des Bebauungsplans tritt bei einer Überlagerung der Planzeichen Baugrenzen und Umgrenzung von Flächen für Stellplätze die umgrenzte Fläche für Stellplätze graphisch hinter die Baugrenze zurück. In der X-Planung/PlanZV handelt es sich bei den hinterlegten Dateninformationen jedoch um jeweils geschlossene Flächen, deren Grenzen sich überlagern.

7. Vorgehensweise bei Abweichungen von den Annahmen des Gutachtens zu Geräuschimmissionen

Bei relevanten Abweichungen von den Annahmen des vorliegenden Gutachtens Geräuschimmissionen des SB-Marktes an der Geilenkirchener Straße 381 in Herzogenrath Bebauungsplan III/81 "SO Geilenkirchener Straße - Blumenstraße" (Bearbeitungsstand 10 / 2017; TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG) bedarf es im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren einer erneuten gutachterlichen Beurteilung.

8. Haupt-Gasleitung DN 225 PVC

Zwischen dem Gebäude des bestehenden Lebensmitteldiscountmarkts und der Grundstücksgrenze zur Geilenkirchener Straße verläuft in einem 1,30 m breiten Reststreifen die Haupt-Gasleitung DN 225 PVC zur Versorgung des Ortsteiles Merkstein. Die Leitung ist in der Planzeichnung des Bebauungsplans III/81 nachrichtlich übernommen. Der 1,30 m breite Reststreifen wird z.Z. als Teil des Gehweges bzw. der Stellplatzfläche genutzt. Für den Reststreifen i.S. eines Schutzstreifens bestehen Baubeschränkungen. Die Nutzung des Reststreifens als bepflanzte Freifläche (großkronige Bäume ausgeschlossen), Gehweg- und/oder Stellplatzflächen ist unbedenklich.

9. Bergbauliche Verhältnisse

Der Geltungsbereich befindet sich

- über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Nordstern“, im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven (die EBV GmbH hat mitgeteilt, dass der Geltungsbereich innerhalb ihrer Berechtsame auf Steinkohle liegt; eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB wird für nicht erforderlich gehalten),
- über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Reichskanzler 3“, im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln,
- über dem Erlaubnisfeld „Honigmann“. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung von Erdwärme. Inhaberin der Erlaubnis ist die ENERGETICON gGmbH, Konrad-Adenauer-Allee 7 in 52477 Alsdorf.
- über dem Bewilligungsfeld „Mathanna“. Die Bewilligung gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Inhaberin der Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schulstraße 11 in 46519 Alpen.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Planbereich durch die genannten Feldeseigentümerinnen ist der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW nichts bekannt.
Der Geltungsbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der Geltungsbereich hiervon betroffen ist, kann von Seiten der Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW nicht beurteilt werden.
Tages-/ oberflächennaher Altbergbau ist im Geltungsbereich nicht umgegangen.

Anhang

Herzogenrather Liste zur Definition nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente gemäß Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept Stadt Herzogenrath Fortschreibung 2012 (Seite 77)

nahversorgungsrelevante Sortimente	
Lebensmittel, Getränke	Nahrungs- und Genussmittel, Tabekawaren (aus WZ-Nr. 47.11/47.2)
pharmazeutische Artikel	Arzneimittel (WZ-Nr. 47.73.0)
Drogeriewaren, Kosmetik	Drogeriewaren, kosmetische Erzeugnisse und Körpgerpflegemittel inkl. Wasch-/Reinigungsmittel (aus WZ-Nr. 47.75.0/47.78.9)
zentrenrelevante Sortimente	
Bücher, Zeitschriften, Papier Schreibwaren, Büroorganisation	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel aus WZ-Nr. 47-62.2), Fachzeitschrift, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen (WZ-Nr. 47.62.1)
Kunstgegenstände, Bilder, kunstgwerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel (aus WZ-Nr. 47.78.3)
Bekleidung, Lederwaren, Schuhe	Bekleidung (WZ-Nr. 47.71.0) Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck (WZ-Nr. 47.72)
Unterhaltungselektronik, Comuter, Elektrohaushaltswaren	Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (WZ-Nr. 47.43.0) Ton- und Bildträger (WZ-Nr. 47.63.0) Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software (WZ-Nr. 47.41.0) Telekommunikationsgeräte (WZ-Nr. 47.42.0) elektrische Haushaltsgeräte (Kleingeräte) (WZ-Nr. 47.54.0)
Foto, Optik	Augenoptiker (WZ-Nr. 47.78.1) Foto- und optische Erzeugnisse (WZ-Nr. 47.78.2)
Einrichtungszubehör (ohne Möbel) Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe	Haushaltstextilien (Haus-, Tisch- und Bettwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (WZ-Nr. 47.51.0) Haushaltsgegenstände (u.a. Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Scheidwaren, Bestecke, nicht elekrtische Haushaltsgeräte) (aus WZ-Nr. 47.59.9) keramische Erzeugnisse und Glaswaren (WZ-Nr. 47.59.2) Vorhänge und Gardinen (aus WZ-Nr. 47.53.0) Bastelartikel (aus WZ-Nr.. 47.65.0)
Musikalienhandel	Musikinstrumente und Musikalien (WZ-Nr. 47.59.3)
Uhren, Schmuck	Uhren und Schmuck (WZ-Nr. 47.77.0)
Spielwaren, Sportartikel	Spielwaren (aus WZ-Nr. 47.65.0) Sportartikel ohne Campingartikel, Campingmöbel, Sport- und Freizeitboote, Yachten (Sportbekleidung, -schuhe) (aus WZ-Nr. 47.64.2) Handelswaffen, Munition, Jagd- und Angelgeräte (aus WZ-Nr. 47.78.9)
Blumen	Schnittblumen (aus WZ-Nr. 47.78.1)
Medizinische, orthopädische Artikel	Medizinische und orthopädische Artikel (WZ-Nr. 47.64.1)
Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2008)	