Gemeinde Roetgen

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 „Rosentalstraße 38-40“

Verfasser:
VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter: Bauassessor Dipl.-Ing. Jan Felix Schmidt
Erkelenz den, 18.10.2010
Zuletzt geändert am 11.12.2013

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

1.1 Sondergebiet (SO1) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Folgende Nutzung ist zulässig:

Eine Einzelhandelseinrichtung mit insgesamt 1.850 qm Verkaufsfläche für nahversorgungs-relevante Sortimente gemäß Roetgener Sortimentsliste.

Von der insgesamten Verkaufsfläche sind max. 185 qm zentrenrelevante Sortimente entsprechend der Roetgener Sortimentsliste als Randsortiment zulässig.

Die Roetgener Sortimentsliste ist als Anlage beigefügt.

1.2 Sondergebiet (SO2) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

Folgende Nutzung ist zulässig:

Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, deren Zufahrten und Umfahrten bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden

3 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

3.1 Bezugspunkt für die maximale Oberkante Gebäude im Bereich des Sondergebietes ist NN. (§ 18 Abs.1 BauNVO)

3.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Nahversorgungszentrums darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (Schornsteine, Belüftungsanlagen, Auslässe von Kühlaggregaten, Satellitenspiegel) ausnahmsweise bis zu maximal 1,80 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

4.1 Die Errichtung von Nebenanlagen wie Fahrradstellplätzen und Einkaufswagenboxen ist innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze zulässig.

4.2 Innerhalb der Fläche TB 1 ist die Errichtung einer Trafostation und eines Werbepylons (H: max. 9,00 m) zulässig.

5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen unzulässig.

6 Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Folgende Betriebszeiten sind innerhalb des Sondergebietes zulässig:

Werktags:
Öffnungszeiten: 7.00 Uhr bis 21.30 Uhr
Anlieferung: 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr
Sonntags zusätzlich für eine Bäckerei mit Café:
Öffnungszeiten und Anlieferung: 7.00 Uhr bis 16.00 Uhr

6.2 Alle außen liegenden technischen Anlagen -Heizung/Lüftung/Klima/Kälte- sowie alle ins Freie führenden Anlagenteile sind in Abhängigkeit der Schallleistung gekapselt und/oder mit Schalldämpferstrecken auszurüsten. Folgende insgesamt immissionswirksame abgestrahlte Schallleistung darf nicht überschritten werden:

Technische Anlagen:	geplante/ bestehende Haustechnik/ Abluftanlage an der Südwestseite des Gebäudes
Schalleistungspegel:	Lw, zul. = 67,0 dB(A)
Technische Anlagen:	geplante/ bestehende Haustechnik/ Verflüssiger an der Südostseite des Gebäudes
Schalleistungspegel:	Lw, zul. = 80,0 dB(A)

6.3 Die Oberfläche der Fahrwege und Stellplätze ist in Asphaltbeton oder in einem nicht geriffelten Gußasphalt auszuführen.

6.4 Bei einer Ausführung der Stellplatzoberfläche in Pflasterbauweise ist diese in ungefastem Verbundsteinpflaster auszuführen.

6.5 Die Parkplatzanlage muss bis 22 Uhr vom Kundenverkehr geräumt sein. Die Öffnungs- und Abfahrtszeiten des Parkplatzes sind durch eine entsprechende Beschilderung mit „Schranke wird um 22 Uhr geschlossen“ klar ersichtlich zu machen.

6.6 Im Bebauungsplan wird die Anordnung einer Lärmschutzwand mit einer erforderlichen Höhe von 2,00 m über Flur des Plangrundstückes (in Anpassung

an des Gelände) entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze zwischen den Punkten L1 - L2 - L3 - L4 - L5 -L6 festgesetzt.

6.7 Im Bebauungsplan wird die Anordnung einer Lärmschutzwand mit einer erforderlichen Höhe von 3,00 m über Flur der Höhe Rosentalstraße (Bezugspunkt: 405,87 m ü. NN) und einer Länge von mindestens 20 m entlang der Anlieferungsrampe bzw. des Rampentisches zwischen den Punkten L7 - L8 - L9 festgesetzt.

6.8 Die Schallschutzwand bzw. -wände

a) müssen die Anforderungen der ZTV-Lsw06 erfüllen
b) muss zwischen L1 - L2 - L3 - L4- L5 - L6 nicht absorbierend ausgeführt werden
c) muss zwischen L7, L8 und L9 zur Anlieferungsseite (Innenseite) absorbierend ausgeführt werden
d) können in Holzbauweise ausgeführt werden

6.9 Die Schalldämmung für den direkt durch die Wand gehenden Schall muss mindestens 25 dB(A) betragen (entsprechend Gruppe B3 der Tabelle A1 der DIN-EN 1793-1).

6.10 Die Einkaufswagenbox (EB1) muss massiv ausgebildet werden. Die Schalldämmung für den direkt durch die Lärmschutzwand gehenden Schall muss mindestens 25dB (A) betragen (analog der Gruppe B3 der Tabelle A1 der DIN-EN 1793-1). Die Nord- und Südfassade sowie das Dach müssen akustisch geschlossen angebunden sein.

7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 lit. a) BauGB)

7.1 Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten zugelassen sind. Die Pflanzqualität beträgt für Bäume mindestens Hochstamm, 3xv., StU. 16/18 und für Sträucher 60/100.

7.2 Entlang der östlichen und südlichen Grenze ist mit der Kennzeichnung FB1 die Anpflanzung einer mindestens 0,50 m breiten geschnittenen Hecke aus einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 0,5 m, Mindestqualität 120/150) gemäß Pflanzliste A festgesetzt und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungshöhe muss mindestens 120 cm betragen.

7.3 Entlang der südlichen Grenze ist mit der Kennzeichnung FB2 die Anpflanzung einer mindestens 1,00 m breiten geschnittenen Hecke aus einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 0,5 m, Mindestqualität 60/100) gemäß Pflanzliste A festgesetzt und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungshöhe muss mindestens 60 cm betragen.

7.4 Die Fläche FB2 ist zu 80 % mit einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste D und mit Bäumen gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität beträgt für Bäume mindestens Hochstamm, 3xv., StU. 16/18 und für Sträucher 60/100.

7.5 Die Flächen zwischen den Baum- oder Strauchbepflanzungen sind mit einer Raseneinsaat oder mit Bodendeckern gemäß Pflanzliste C zu bepflanzen.

7.6 Die Lärmschutzwände sind zwischen den Punkten L1 bis L4 und zwischen L8 bis L9 mit einheimischen Rankpflanzen gemäß Pflanzliste E zu begrünen. Die Lärmschutzwand zwischen L8 bis L9 ist nur Richtung Süden (Außenseite) zu begrünen.

7.7 Der Grünstreifen FB3 entlang der Lärmschutzwand ist mit Raseneinsaat oder mit Bodendeckern gemäß Pflanzliste E zu begrünen.

7.8 Die bestehenden Bepflanzungen innerhalb der Bereiche FB1, FB2 und FB3 sind zu erhalten.

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

Innerhalb des Plangebietes sind alle erdberührten Bauteile druckwasserdicht auszubauen.

9 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,00 m sind auf der Grundstücksgrenze zulässig.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Roetgen am …….. den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 - Rosentalstraße 38-40 als Satzung beschlossen hat.