TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 178 der Stadt Würselen
(Bereich Bardenberger Str. / Stöckergäßchen)

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl.I S. 2141) , die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) in den derzeit geltenden Fassungen.

1. Nutzungsfestsetzungen im Sondergebiet „Lebensmittelfachmarkt“ nach § 11 BauNVO

Innerhalb des Sondergebiets ist ein Lebensmittelfachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1000 m² zulässig. Mindestens 80% der Verkaufsfläche müssen auf die folgenden Warengruppen entfallen:

- Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren (WBH 00-13)
- Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflegemittel (WB 15-18)
- Tafel-, Küchen- und ähnliche Haushaltsgeräte (WB 66)

In den Obergeschossen der Gebäude sind außerdem Büroräume, Beherbergungsbetriebe und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

2. First- und Traufhöhen der baulichen Anlagen

Die max. Traufhöhe wird gemäß § 16 (2) BauNVO mit 191,00 m über NN festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

Die max. Firsthöhe wird gem. § 16 (2) BauNVO mit 195,00 m über NN festgesetzt.

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen im SO

3.1 Gem. § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten „Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze“ mit der Zweckbestimmung „Stellplätze“ und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.3 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden

können, sind in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten „Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern“ nicht zulässig.

4. Versickerung von Niederschlagswasser

Die unbelasteten Niederschlagswässer sind innerhalb des SO auf dem privaten Grundstück zu versickern. Dabei sind die Vorgaben des hydrologischen Gutachtens des Ingenieurgeologischen Büros *Dahlbender & Schürmann, Aachen, vom 28.01.1997* zu beachten.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete „Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist als Extensiv-Fettwiese mit Bäumen und Sträuchern zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume sind durch Bäume gleicher Art zu ersetzen. Es ist eine Mahd max. ein- bis zweimal jährlich durchzuführen.

6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Im sonstigen Geltungsbereich ist gemäß § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die 1225 m² große Fläche Nr. 15 gemäß Lageplan (Anlage 1 zur Begründung) aus dem Flurstück 35, Flur 28, Gemarkung Bardenberg entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Die Schalldämmung der umschließenden Bauteile muss im Mittel mind. 25 dB aufweisen. Sämtliche Außenbauteile müssen hinreichend luftdicht sein – auch in Anschlussbereichen.

Neu zu erstellende Kfz-Verkehrsflächen sind mit einem glatten Fahrbahnbelag auszuführen.