Stand: 31.10.2007 – Satzungsbeschluss

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 199

DER STADT WÜRSELEN

(BEREICH JÜLICHER STRASSE – WESTSTRASSE IN WÜRSELEN-BROICHWEIDEN)

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBI. I, S. 2414), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) in den derzeit geltenden Fassungen.

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) 'Lebensmittelfachmarkt' gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Folgende Nutzungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig:

- Lebensmittelfachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.366 m². Mindestens 80 % der Verkaufsfläche müssen auf folgende Sortimente (=Kernsortiment) gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, Statistisches Bundesamt Wiesbaden entfallen:
  - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren der Warengruppen WB 00 – 13
  - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflege und Drogerieartikel der Warengruppen WB 15 – 18
  - Tafel-, Küchen – u. ähnliche Haushaltsgeräte der Warengruppe WB 66

- betriebsbedingte Lagerräume und Lagerplätze,
- Büro- und Verwaltungsräume,
- Sozial- und Sanitärräume,
- Imbiss / Café mit einer Gesamtnutzfläche von max. 65 m²,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der oben aufgeführten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 BAUNVO I.V.M. § 9 ABS. 3 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten um 0,1 ist zulässig.

3. HÖHENLAGE GEM. § 9 ABS. 3 BAUGB

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens auf 182,10 m ü NN liegen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzflächen sind ebenfalls auf max. 182,10 m ü NN zu errichten.

Diese Höhe gilt gleichzeitig als Geländeoberfläche gem. § 6 BauO NRW.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenze ist durch Vordächer auf einer Länge von 25,0 m und einer max. Grundfläche von 50 qm zulässig.

5. NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO

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. 25 a) und b) BauGB festgesetzten „Flächen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ nicht zulässig.

6. ANPFLANZEN UND ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 25 A UND B BAUGB

6.1 Pflanzmaßnahme Gehölzstreifen (M 1)

Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 100 % der Fläche mit Strauch- und Baumgruppen aus Arten der bodenständigen Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Anteil der Sträucher soll, je nach Standort zwischen 80 und 90 % betragen; der Anteil der Bäume II. Ordnung zwischen 10 und 20 %.

Pflanzabstand Sträucher / Heister	Qualität
variabel von 1,5 x 1,5 m bis 3,0 m x 1,0 m	Str., 2 x v. o. B., 60 – 100 cm Heister, 2 x v. m. B., 150 – 200 cm

Pflanzabstand Bäume II. Ordnung	Qualität
10 m	StB oder HSt, 3 x v.m.B., 16–18cm

Gehölzarten

- Gehölze II. Ordnung:	Acer campestre	Feldahorn
	Carpinus betulus	Hainbuche
	Sorbus aucuparia	Vogelbeere

- Gehölze III. Ordnung	Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
	Cornus mas	Kornelkirsche
	Cornus sanguinea	Hartriegel
	Corylus avellana	Haselnuss
	Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
	Ligustrum vulgare	Liguster
	Rhamnus frangula	Faulbaum
	Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

6.2 Pflanz- und Erhaltungsmaßnahme Weißdornhecke (M 2)

Die entlang der Jülicher Straße und entlang der südlichen und nördlichen Plangebietsgrenze bestehende Weißdornhecke ist in den festgesetzten Bereichen dauernd zu erhalten und in den festgesetzten Bereichen zu ergänzen. Ein Rückschnitt auf 0,75 m Höhe ist zulässig.
Die Vorflächen der Hecke entlang der nördlichen Grenze sind mit kleinblättrigem Efeu (Hedera helix) und Kletterspindel (Euonymus fortunei 'Vegetus'), 4-5 Stk./m², zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Stellplatzbegrünung (M4)

Auf der Stellplatzanlage sind mind. 7 Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Gehölzart: Tilia cordata 'Rancho' – Winter-Linde
Pflanzqualität: Hst. 4x v.DB 20/25 StU

Die Unterpflanzung hat mit 3-4 Stk. / m² folgender Gehölze zu erfolgen:

Spirea jap. 'Little Princess'	Rosa Zwerg-Spiere (Str. 2 x v.o.B. 40/60)
Ligustrum vulgare 'Lodense'	Liguster (v. Str. im Cont. 5 Tr. 40/60)
Ligustrum obtusifolium regelianum	Liguster (v. Str. o.B. 40/60)
Rosa Land Brandenburg	Rose (v. Str. o.B. 40/60)
Potentilla fructicosa mandshurica	Fingerstrauch (v. Str. o.B. LTr. 40/60)

Die Überhangstreifen zwischen den Stellplätzen sind mit kleinbrättrigem Efeu (Hedera helix) und Kletterspindel (Euonymus fortunei 'Vegetus') mit 4-5 Stk./m² zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.4 Dachbegrünung (M 5)

Der Lebensmittelmarkt ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Sedumsprossensaat RSM 6.1, 80 g / m² zu verwenden.

6.5 Fassadenbegrünung (M 6)

Zur Begrünung der Fassade des Lebensmittelmarktes sind mindestens 12 Rankgittergerüste von je 80 cm Breite zu errichten und mit Rankern wie Clematis, Geißblatt, Schlingknöterisch oder Blauregen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung erfolgt mit je 1 Pflanze pro Rankgerüst.

7. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Im sonstigen Geltungsbereich ist gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die 1.033 m² große Fläche (Nr. 16, siehe Anlage) aus dem Flurstück 35, Flur 28, Gemarkung Bardenberg entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.