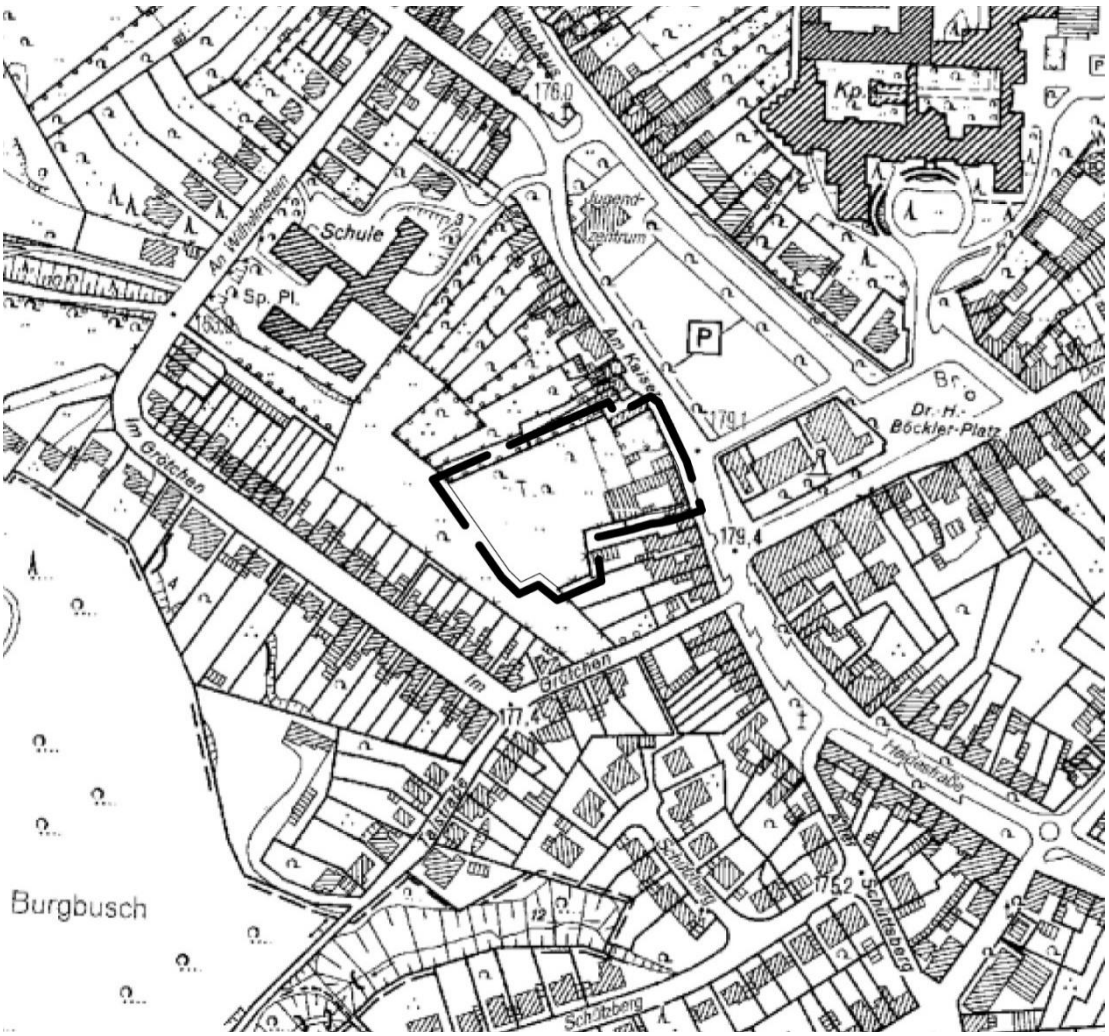
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zum Bebauungsplan Nr. 227

Bereich: Am Kaiser



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan Nr. 227 der Stadt Würselen
(Bereich: Am Kaiser)

Fassung mit den eingearbeiteten Änderungen zum Satzungsbeschluss

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBI. I S. 3634), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421) in den derzeit geltenden Fassungen.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

Folgende Nutzungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig:

- Lebensmittelfachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von 1.050 m^2. Mindestens 80 % der Verkaufsfläche müssen auf folgende Sortimente gem. Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008 (WZ 2008) entfallen:
  - 47.2 Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren
  - 47.75 Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel
  - aus 47.59.9 Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte
  - 47.62.1 Zeitschriften und Zeitungen
  - aus 47.78.9 Wasch- und Putzmittel, sonstige Drogerieartikel
- Backshop / Café mit einer Verkaufsfläche von max. 150 m^2
- Die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO
- Anlagen für den ruhenden Verkehr

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16, 18, 19 BauNVO; § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe darf den Wert von 178,5 m ü. NHN nicht überschreiten. Die Stellplatzflächen sind auf max. 179,5 m ü. NHN zu errichten.

2.3 Gebäudehöhe

Die im Plan festgesetzten Gebäudehöhen (GH) beziehen sich jeweils auf die Oberkante des Dachaufbaus bzw. auf die Oberkante der dachbegrenzenden Attika. Die untere Bezugshöhe ist Normalhöhennull (NHN).

3. Überbaubare Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen dürfen durch Terrassen bis zu einer Größe von 80 m^2 und durch Vordächer bis zu einer Grundfläche von 50 m^2 überschritten werden.

4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 Abs.1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. §§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO)

4.1. Nebenanlagen

Nebenanlagen 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 BauGB festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ nicht zulässig.
Ausgenomen sind Einfriedungen entsprechend der Festsetzung unter B. 3.

4.2. Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und in den überbaubaren Flächen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze ist zusätzlich eine Einkaufswagensammelbox mit einer Grundfläche von max. 20 m^2 zulässig.

4.3 Ein- und Ausfahrtsbereich

Innerhalb des im Rechtsplan festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereiches ist eine Ein- und Ausfahrt von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Am Kaiser“ in einer Breite von max. 6,00 m zzgl. 1,50 Fußweg (insgesamt 7,50 m) zulässig.

5. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im sonstigen Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im sonstigen Geltungsbereich ist gemäß § 9 Abs. 1a und Abs. 1 Nr. 20 BauGB die 550 m² große Fläche, Teilstück Nr. 32 gemäß Lageplan (Anlage 1) auf dem Flurstück 5/4, Flur 28, Gemarkung Bardenberg entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.

6. Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1 Pflanzmaßnahme M 1

Innerhalb der mit M 1 gekennzeichneten Flächen sind entsprechend der zeichnerischen Festsetzung drei Einzelbäume gemäß Gehölzliste 2 (s. A 6.8) zu pflanzen. Die Standorte können bis zu 2,00 m vom zeichnerischen Standort abweichen.
Die verbleibenden Flächen sind flächendeckend mit Sträuchern der Gehölzliste 1 (s. A 6.8) zu bepflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen der gleichen Sorte zu erfolgen, pro m² ein Strauch.

6.2 Pflanzmaßnahme M 2

Die mit M 2 gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend mit Sträuchern der Gehölzliste 1 (s. A 6.8) zu bepflanzen. Die Pflanzung hat in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen der gleichen Sorte zu erfolgen, pro m² ein Strauch.

6.3 Pflanzmaßnahme M 3

Der mit M 3 gekennzeichnete Bereich unter dem gemäß Baumschutzsatzung geschützten Baum ist mindestens zu 50 % mit Bodendeckern zu bepflanzen.

6.4 Pflanzmaßnahme M 4

Innerhalb der mit M 4 gekennzeichneten Fläche sind insgesamt 8 Bäume gemäß der Gehölzliste 3 (s. A 6.8) zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind zu 80 % mit Sträuchern der Gehölzliste 5 (s. A 6.8) zu bepflanzen, pro m² ein Strauch, in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen der gleichen Sorte.

6.5 Pflanzmaßnahme M 5

Innerhalb der mit M 5 gekennzeichneten Fläche ist ein Regenrückhaltebecken als Erdbecken in einer Größe von 245 m^2 mit einer maximalen Tiefe von 2,00 m zulässig. Westlich und östlich des Rückhaltebeckens sind insgesamt 6 Bäume gemäß Gehölzliste 3 (s. A 6.8) zu pflanzen. Die verbleibenden Flächen sind zu 80 % mit Sträuchern der Gehölzliste 5 zu bepflanzen, pro m² ein Strauch, in Gruppen von 3 bis 5 Pflanzen der gleichen Sorte.

6.6 Stellplatzbegrünung M 6

Auf der Fläche für Stellplätze sind mindestens vier Einzelbäume gemäß der Gehölzliste 4 (s. A 6.8) zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Staudenunterpflanzung zu versehen.

6.7 Dachbegrünung M 7

Innerhalb des Plangebietes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 15° Dachneigung mit einer extensiven, standortgerechten und artenreichen Dachbegrünung zu versehen.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, notwendige technische Aufbauten sowie nutz- und begehbare Bereiche. Nicht von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Bereiche mit Photovoltaik- und / oder Solarthermie-anlagen entsprechend der Festsetzung A.8. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen zur Dachgestaltung unter B.1. sind zu beachten.

6.8 Gehölzlisten

Gehölzliste 1 – Ziersträucher für die Flächen M 1, M 2 und M 3

Berberitze	Berberis vulgaris
Eibisch in Sorten	Hibiscus spec.
Gem. Flieder	Syringa vulgaris
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hortensie in Sorten	Hydrangea spec.
Hundsrose	Rosa canina
Kartoffelrose	Rosa rugosa
Kissen-Schneeball	Viburnum davidii
Korea-Schneeball	Viburnum carlesi
Spiersträucher in Sorten	Spiraea spec.
Schneebeere in Sorten	Symphoricaros spec.
Weigelie in Sorten	Weigela spec.
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Zwergmispel in Sorten	Cotoneaster spec.

Qualität: 2 x verpflanzt ohne oder mit Ballen, je nach Verfügbarkeit!

Gehölzliste 2 – Bäume entlang der Straße „Am Kaiser“

Säuleneiche	Quercus robur ‚Fastigiata‘

Qualität: 3 x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm

Gehölzliste 3 – Bäume auf den Anpflanzflächen

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia
Säulen-Hainbuche	Carpinus betulus ‚Fastigiata‘
Vogelbeere	Sorbus aucuparia

Qualität: mind. 3 x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm

Gehölzliste 4 – Bäume innerhalb der Stellplatzflächen

Feldahorn ‚Elsrijk‘	Acer campestre ‚Elsrijk‘
Kugel-Spitzahorn	Acer platanoides ‚Globosum‘

Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Ginkgo	Ginkgo biloba
Rot-Esche	Fraxinus pennsylvanica
Kugel-Blumen-Esche	Fraxinus ornus ‚Mescek‘
Stadtbirne	Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘
Zerr-Eiche	Quercus cerris
Silberlinde	Tilia tomentosa ‚Brabant‘
Stadt-Linde	Tilia cordata ‚Greenspire‘
Zelkove	Zelkova serrata

Qualität: mind. 3 x verpflanzt mit Ballen, 16-18 cm

Gehölzliste 5 – bodenständige Sträucher für die Flächen M 4 und M 5

Berberitze	Berberis vulgaris
Blutroter Hartriegel	Cornus florida rubra
Gem. Hartriegel	Cornus sanguinea
Gem. Schneeball	Viburnum opulus
Hainbuche	Carpinus betulus
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Hundsrose	Rosa canina
Kartoffelrose	Rosa rugosa
Liguster	Ligustrum vulgare
Sanddorn	Hippophae rhamnoides)
Schlehe	Prunus spinosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Qualität: mind. 2 x verpflanzt ohne Ballen, mind. 60 – 100 cm Höhe

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

7.1 Stellplatzanlage

Die Oberfläche der Fahrgassen der Stellplatzanlage ist aus Asphalt oder mit einer fasenlosen Pflasterung herzustellen.

7.2 Einkaufswagensammelbox

Die Einkaufswagensammelbox ist dreiseitig fugendicht zu überdachen mit einem Schalldämmmaß von R’w ≥ 25dB.
Die Box ist im mittleren Bereich in einem maximalen Abstand von 20,0 m zum Gebäude mit der Öffnung Richtung Westen vorzusehen.

7.3 Technische Anlagen

Die haustechnischen Anlagen sind im rückwärtigen Bereich der Anlieferung vorzusehen, müssen einzeltonfrei im Sinne der DIN 45681 sein und dürfen keine tieffrequenten Geräuschimmissionen gemäß DIN 45680 in der Nachbarschaft verursachen.

Ein Schallleistungspegel von LwA = 64 dB (A) tags/nachts darf nicht überschritten werden.

7.4 An- und Abfahrten

An- und Abfahrten sowie Verkehrsbewegungen auf dem Betriebsgelände sind in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr durch die Errichtung eines zeituhrgestützten, automatischen verschließbaren Schrankensystems zu unterbinden. Die Schranken sind so zu installieren, dass sie nicht umfahren werden können.

7.5 Dacheindeckungen

Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

8. Maßnahmen zum Klimaschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) ist auf dem Dach des Hauptbaukörpers eine Photovoltaikanlage mit einer elektrischen Leistung von mindestens 95 kWp zu installieren.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Gemäß § 89 BauO NRW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 21. Juli 2018, in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 227 als Festsetzungen aufgenommen.

1. Dachgestaltung

Für den Hauptbaukörper ist nur ein Flach- oder Pultdach mit einer Dachneigung bis 2° zulässig. Die Eindeckung ist mit nicht-reflektierenden Dachmaterialien auszuführen.

2. Werbeanlagen

Innerhalb des Plangebietes ist maximal eine freistehende Werbeanlage außerhalb der Baugrenzen im Bereich der Zufahrt „Am Kaiser“ in höchstens 6,0 m Höhe zulässig. Die Werbeanlage darf jeweils eine Werbeaufsichtsfläche von 8,0 m² pro Sichtseite und eine Ausladung von 2,0 m ab Mastmitte nicht überschreiten.

Weitere Werbeanlagen sind nur an der Gebäudefassade zulässig und dürfen die maximale Gebäudehöhe nicht überragen. Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel) sind unzulässig.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind als transparenter Metallzaun (Stabgitter) mit einer maximalen Höhe von 2,00 m auszuführen.

4. Fahrradstellplätze

Im Plangebiet ist innerhalb der überbaubaren Flächen oder innerhalb der Flächen für Stellplätze je 50 m^2 Verkaufsfläche 1 Fahrradstellplatz anzulegen. Die Fahrradstellplätze sind als Anlehnbügel mit einem Mindestabstand von 1,10 m auszuführen.

C HINWEISE

1. Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Tel. 0211-475-1490) zu verständigen.

2. Bodendenkmäler

Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Untere Denkmalbehörde bei der Stadt Würselen, Tel. 02405-67534, oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0, Fax. 02425-9039-199, unverzüglich zu melden. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Gewässerschutz

Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist gedrosselt der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Bei einer thermischen Nutzung des Erdreiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

4. Regenrückhaltung

Zur Drosselung ist das Niederschlagswasser einem Regenrückhaltebecken südlich des Betriebsgebäudes zuzuleiten.

5. Artenschutz

Die Baufeldfreimachung muss grundsätzlich im Zeitraum zwischen dem 01.11 und dem 31.03. außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen stattfinden.
Alternativ ist bei Eingriffen innerhalb der vorgenannten Aktivitätszeit in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der StädteRegion Aachen durch einen anerkannten Sachverständigen eine erneute Untersuchung auf Fledermäuse vorzunehmen, die die Unbedenklichkeit nachweist.

6. Bergbau

Im Bereich des Plangebietes ist kein heute noch einwirkungsrelevanter Bergbau urkundlich belegt. Jedoch deuten Gebäudeschäden im Umfeld darauf hin, dass hier möglicherweise widerrechtlicher Bergbau stattgefunden hat. Gemäß der Stellungnahme zu den bergbaulichen Verhältnissen (Beratende Geologen und Ingenieure Prof. Dr. Heitfeld / Prof. Dr. Schetelig, Aachen, Jan. 2020) liegt der südwestliche Randbereich der überbaubaren Flächen im potentiellen Einwirkungsbereich von Flözen mit der Einwirkungsklasse 1. Hier dürfen ohne weitergehende Erkundungsmaßnahmen im Rahmen der Baugenehmigung keine Baumaßnahmen durchgeführt werden.

Darüber hinaus befindet sich das Plangebiet über den auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeldern „Aachen-Weisweiler“ im Eigentum der Frauenhofer Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e. V. und „Kreuz Aachen“ im Eigentum der Stadtwerke Aachen AG. Innerhalb der Erlaubnisfelder wird den jeweiligen Eigentümern das befristete Recht zur Aufsuchung des bezeichneten Bodenschatzes innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen gewährt.

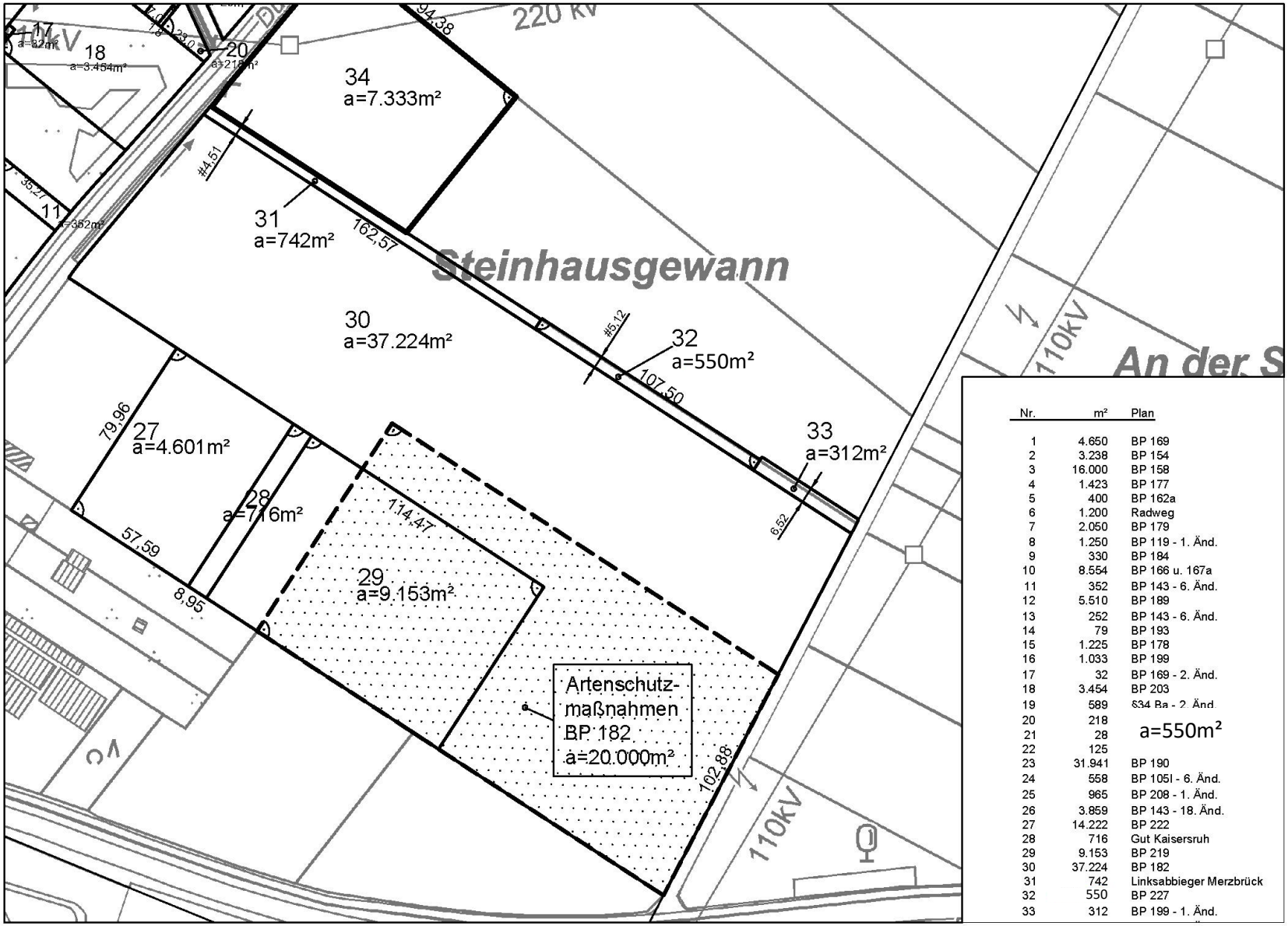
7. Werbeanlagen

Die Werbeanlagen sind so zu gestalten, dass keine Belästigungen für die Allgemeinheit oder für die Nachbarschaft hervorgerufen werden. Auf den gem. RdErl. des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz und des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr, ‚Lichtimmissionen, Messung, Beurteilung und Verminderung’ vom 11.12.2014 wird hingewiesen.

8. Brandschutz

Auf dem Betriebsgelände des Einzelhändlers werden entsprechend der textlichen Festsetzung unter A 7.4 in der Zeit von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr An- und Abfahrten sowie sonstige Verkehrsbewegungen durch ein Schrankensystem unterbunden. Die zuständige Brandschutzdienststelle ist über diese Maßnahme zu unterrichten.

Anlage 1



Lageplan der Ausgleichsflächen am Duffesheider Weg