

kaarst*



Textliche Festsetzungen

B-Plan Nr. 87 -Büttgen-

Nr.
Bezeichnung/Lage
zugehörige BauNVO
Rechtskraft

87
SB-Frischemarkt Berliner Platz
1990
28.03.2015

kaarst*

Bebauungsplan Nr. 87
„SB-Frischemarkt Berliner Platz“

Textliche Festsetzungen

erstellt durch:
Stadtplanung Zimmermann GmbH
Linzer Straße 31
50939 Köln

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Zweckbestimmung und Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Zweckbestimmung: Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmittelvollsortimenters inklusive eines Backshops.

In dem Sondergebiet (SO) wird ein „Lebensmittelvollsortimenter“ festgesetzt. In dem gemäß § 11 BauNVO festgesetzten Sondergebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- ein Lebensmittelvollsortimenter und
- ein dem Lebensmittelvollsortimenter in seiner Grundfläche untergeordneter Backshop inklusive einer dazugehörigen Außengastronomie.

2 Stellplätze und Garagen

§ 12 BauNVO

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass im Sondergebiet (SO) Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.

3 Ein- und Ausfahrtbereiche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- und Ausfahrtbereiche zum Sondergebiet sind ausschließlich in den beiden in der Planzeichnung festgesetzten Bereichen (Ein- bzw. Ausfahrtbereich) zulässig.

4 Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

4.1 Erhalt von Einzelbäumen

Die in der Planzeichnung zum Erhalt gekennzeichneten Einzelbäume sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

4.2 Anpflanzung von Bäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz sowie innerhalb des Sondergebietes

Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB sind innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Parkplatz mindestens 19 Bäume gemäß der GALK-Straßenbaumliste (Stand 18.03.2014) zusätzlich zu den zu erhaltenen Einzelbäumen anzupflanzen. Des Weiteren sind innerhalb des Sondergebietes mindestens fünf weitere Bäume gemäß der GALK-Straßenbaumliste anzupflanzen. Die Gehölze sind art- und fachgerecht zu pflegen, auf Dauer zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

4.3 Dachbegrünung

Innerhalb des Sondergebietes sind mindestens 50 % der Dachflächen des Lebensmittelvollsortimenters als Gründach auszubilden. Die Eingrünung hat fachgerecht durch Ansaat einer Gras-Kräuter oder Sedum-Sprossenansaat auf einer Substratschicht zu erfolgen.

4.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen, Zuordnungsfestsetzung

Der Ausgleich für die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 87 zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird auf einer im Eigentum der Stadt befindlichen Ökokontofläche festgesetzt (Gemarkung Büttgen, Flur 34, Flurstück 55). Diese weist als Sammelzuordnungsfläche eine Gesamtgröße von 1.520 qm auf. Auf dieser Ausgleichsfläche wurden im Vorgriff auf zukünftige Eingriffe Ausgleichsmaßnahmen in Form der Aufforstung naturnahen Laubwaldes auf Ackerstandort durchgeführt und in das Ökokonto der Stadt eingebucht. Davon werden nun 825 qm zum Ausgleich der Eingriffe aufgrund des Bebauungsplanes Nr. 87 festgesetzt.

5 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 23 und 24 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind Lärmschutzwände mit einem Schalldämmmaß von 25 dB zu errichten. Die Höhe der jeweiligen Lärmschutzwand ist in der Planzeichnung festgesetzt.

Ausnahmsweise kann auf die Lärmschutzwände oder Teile davon verzichtet werden, wenn und soweit nachgewiesen wird, dass durch die auf dem Grundstück errichtete Bebauung ein gleichwertiger Lärmschutz für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangebietes dauerhaft gewährleistet wird. Von der festgesetzten Lage der Lärmschutzwände kann abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger Lärmschutz für die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung außerhalb des Plangebietes dauerhaft gewährleistet wird.

6 Örtliche Bauvorschriften

§ 86 BauO NRW

6.1 Müll- und Wertstoffbehälter

Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen, dass die Standflächen für Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

6.2 Abkleben von Fenster- und Schaufensterflächen

Das Abkleben oder Streichen von Fenster- und Schaufensterflächen ist grundsätzlich nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Schriftzüge oder Maßnahmen zum Schutz vor Vogelschlag, wenn diese insgesamt max. 10 % der jeweiligen Fensterfläche einnehmen.

6.3 Werbeanlagen

Es werden folgende gestalterische Festsetzungen bzgl. der Werbeanlagen getroffen:

- Werbeanlagen auf Dachflächen sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen dürfen die errichtete Wandhöhe nicht überschreiten.
- Auf der Ost-, Nord- und Westfassade ist der Schriftzug des Lebensmittelvollsortimenters in einer Größe von jeweils maximal 10,0 m x 2,0 m zulässig.
- Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz ist max. eine 3,0 m hohe (gemessen von der direkt angrenzenden Geländehöhe) Werbestele zulässig. Die Grundfläche darf dabei 1,0 x 1,0 m nicht überschreiten.
- Es ist nur Werbung an der Stätte der Leistung nach Maßgabe der vorstehenden Festsetzungen zulässig.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1 Bauschutzbereich

Das gesamte Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Verkehrsflughafens Düsseldorf (Anflugsektor 05). Gemäß § 12 Luftverkehrsgesetz beträgt die zustimmungsfreie Höhe 136,0 m über NN.

2 Hindernisüberwachungsbereich

Das gesamte Plangebiet liegt im Hindernisüberwachungsbereich des Verkehrslandeplatzes Mönchengladbach.

HINWEISE

1 Artenschutz

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 87 wurden Brutvorkommen europäischer Vogelarten nachgewiesen. Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Verbot, wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten (hier: alle europäische Vogelarten) nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG), sind Gehölzrodungen im Vorfeld der Errichtung von Erschließungsanlagen, von baulichen Anlagen und von sonstigen Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeiten durchzuführen, das heißt nicht zwischen 1. März und 30. September. Ist eine Beschränkung der Gehölzeingriffe auf diesen Zeitraum nicht möglich, ist über eine ökologische Baubegleitung die Beeinträchtigung aktuell genutzter Niststätten europäischer Vogelarten auszuschließen.

Für den Geltungsbereich wurde außerdem das Vorkommen von drei Fledermausarten nachgewiesen (Kleiner Abendsegler, Mücken- und Zwergfledermaus). Es erscheint möglich, dass zwei zu rodende Höhlenbäume des Plangebietes Bedeutung als Fledermausquartier besitzen. Es werden daher von der Stadt Kaarst vorsorglich folgende Artenschutzmaßnahmen durchgeführt:

- Vor der Rodung der Höhlenbäume erfolgt eine Kontrolle auf Fledermausbesatz sowie das Anbringen von Einflugverhinderungen.
- Als Ersatz für die überplanten potentiellen Quartierstrukturen werden am vorhandenen Baumbestand im nahen Umfeld des Vorhabenbereichs insgesamt 12 künstliche Quartiere installiert.

Details hinsichtlich der Maßnahmen zum Artenschutz sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 87 zu entnehmen (TILLMANNS, Stand August 2014).

2 Baum- und Vegetationsschutz

Für den Baumbestand im Plangebiet ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Kaarst in der aktuellen Fassung zu berücksichtigen. Vor einer jeden Baumaßnahme ist der Schutz des Vegetationsbestandes entsprechend der DIN 18920 zu beachten. Baumpflanzungen in einer Entfernung von weniger als 2,5 Meter von der (in der Mitte der Wohnwege) verlegten Gasleitung sind nicht oder nur unter besonderen Vorkehrungen zulässig. Dies gilt auch für die übrigen Versorgungsleitungen.

3 Beleuchtung

Bei der Konzeption von Beleuchtung im öffentlichen Straßenraum ist darauf zu achten, dass nur Leuchtkörper verwendet werden, die sich nicht negativ auf die Insektenfauna auswirken.

Im Rahmen der Baugenehmigungsplanung ist zu prüfen, ob eine Auflage aufzunehmen ist, wonach Blendwirkungen der Parkplatzbeleuchtung und der Werbebeleuchtung des Marktes zu vermeiden sind.

4 Bodendenkmäler

Sollten bei Bodenbewegungen innerhalb des Plangebietes archäologische Bodendenkmäler entdeckt werden, so sind diese dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege Bonn bzw. der Unteren Denkmalbehörde – Stadt Kaarst – nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen anzuzeigen.

5 Erdbeben

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 1, Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

6 Einsehbarkeit von Rechtsvorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) sowie die GALK-Straßenbaumliste mit Datum vom 18.03.2014 können im Fachbereich III, Technisches Dezernat der Stadtverwaltung, Rathausplatz 23, 41564 Kaarst während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

7 Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Angaben zum Grundwasserstand zu dem jeweiligen Grundstück können beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW – Abteilung Grundwasser – Auf dem Draap 25, 40221 Düsseldorf erfragt werden.

8 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst für den Regierungsbezirk Düsseldorf zu benachrichtigen.

9 Richtfunkstrecke

Im westlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft eine Richtfunkverbindung der Telefónica Germany GmbH. Entlang der Richtfunktrasse soll innerhalb des Plangebietes eine Bauhöhe von max. 12,0 m nicht überschritten werden. Dieses betrifft auch alle geplanten Konstruktionen und notwendigen Baukräne. Im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung ist die Richtfunktrasse zu berücksichtigen.

10 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der ordnungsbehördlich durch die Bezirksregierung Düsseldorf festgesetzten Wasserschutzzone W III A der Wassergewinnungsanlage Büttgen-Driesch. Die Verbote und Genehmigungsvorbehalte der Wasserschutzgebietsverordnung Büttgen-Driesch vom 22.03.1995 sind zu beachten.