

Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach BauGB

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

1.1 Das sonstige Sondergebiet: SO dient der Unterbringung eines Lebensmittel-Discountmarktes gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO.

Zulässig ist die Einrichtung eines Lebensmittel-Discountmarktes. Die Gesamtverkaufsfläche darf 1000 m² nicht überschreiten.

2. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

2.1 Stellplätze und Nebenanlagen sind gemäß § 12 (6) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie auf den entsprechend mit St gekennzeichneten Flächen zulässig.

Ein- und Ausfahrten sind nur im gekennzeichneten Einfahrtbereich zulässig.

3. Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

3.1 Zum Schutz vor Lärmeinwirkungen aufgrund der zu erwartenden Verkehrsgeräusche der privaten Stellplatzanlage auf dem Sonstigen Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO: Abfuhr- und Verfüllungsvorrichtungen auf dem Grundstück des Sonstigen Sondergebietes sind an den der Wohnbebauung abgewandten Fassadenseiten zu installieren.

Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang der Nutzung eines Lebensmitteleinzelhandels erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte muss so ausgelegt werden, dass die in der Nachbarschaft einzuhaltenen Immissionsrichtwerte nicht erfüllt werden.

Die Stellplatzoberfläche der Fahrgassen ist mit einem ebenen Belag z. B. Formstein ohne Fuge oder Asphalt auszuführen.

Papierpresscontainer sind einzuhausen. Eine Einhausung kann auch komplett aus Schallschutzkassetten d = 10 cm bestehen.

Zwischen der nördlichen und südlichen Grenze des Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO und den nördlich und südlich angrenzenden Baugebieten wird auf dem Grundstück des Sonstigen Sondergebietes eine fugendichte Lärmschutzwand in einer Höhe von 2,00 m über Geländeoberkante (Geländeoberkante der Stellplatzanlage des SO-Gebietes) festgesetzt.

Die Schallschutzwand muss den Anforderungen der

ZTV L_{SA} 88 entsprechen (Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen)

und entsprechende Kriterien der

— Schalldämmung Δ L_A, _{sp} ≥ 25 DB

und

— Schallsorption Δ L_A, _{sp} ≥ 8 DB

erfüllen.

Hinweis:

Auf die gutachterliche Untersuchung Nr. A 4454 Schallschutztechnisches Gutachten erstellt durch das Büro Graner + Partner Ingenieure vom 08.02.2005 wird hingewiesen.

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

4.1 Die im Plan zeichnerisch festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum ist eine ausreichend dimensionierte und unbefestigte Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. den Einbau von Rundhölzern o. ä. gegen Befahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

4.2 Soweit betroffen, richten sich die nachfolgenden Pflanzmaßnahmen nach den jeweils angegebenen Pflanzenlisten. Die dortigen Angaben zu den Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten und Pflanzdichten sind verbindlich.

4.3 Die nicht überbauten oder befestigten Flächen des Plangebietes sind als Grünflächen anzulegen. Die Begrünung kann z. B. aus Stauden, niedrigen Gehölzen (Bodendeckern) oder Landschaftsrasen bestehen. Mindestens 10 % der Grünflächen sind mit Strauchgehölzen der Pflanzenliste I zu bepflanzen.

PFLANZENLISTE I: Strauchgehölze zur Verwendung innerhalb der Grünflächen	
Die Gehölze für die Grünflächen sind aus folgender Liste auszuwählen:	
Straucharten	
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Tr., o.B.: 60-100	
Pflanzabstand in der Reihe: ca. 1,50 m	
Deutscher Name	Botanischer Name
Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Roter Harthegel	Cornus sanguinea
Hasehuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Deutzie	Deutzia x magnifica
Forsythie	Forsythia intermedia
Faulbaum	Fraxinus alnus
Ranunkelstrauch	Karnea japonica
Kolkwitzie	Kolkwitzia amabilis
Gemeiner Liguster	Ligustrum vulgare
Rote Heckenerische	Lonicera xylosteum
Gartenjasmmin	Philadelphus spec.
Schlehe	Prunus spinosa
Fauerdorn	Pyracantha spec.
Johannisbeere	Ribes nigrum, Ribes alpinum
Acker-Rose	Rosa agrestis
Hunds-Rose	Rosa canina
Mai-Rose, Zimt-Rose	Rosa majalis
Bibemal-Rose	Rosa pimpinellifolia
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Fitz-Rose	Rosa tomentosa
Sai-Weide	Salix alba
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Flieder	Syringa vulgaris
Weigela	Weigela spec.

4.4 An den im Plan festgesetzten 5 Standorten sind Bäume nach Vorgabe der Pflanzenliste II anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine ausreichend dimensionierte und unbefestigte Baumscheibe anzulegen und durch geeignete Maßnahmen, wie z. B. den Einbau von Rundhölzern o. ä., gegen Befahren zu schützen. Die Baumscheiben sind mit Bodendeckern, Stauden oder Landschaftsrasen zu begrünen.

PFLANZENLISTE II: Baumpflanzungen	
Aus nachstehender Liste sind eine oder mehrere Baumarten auszuwählen:	
Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang 18/20 cm	
Deutscher Name	Botanischer Name
Spitzahorn 'Dlmstedt'	Acer platanoides 'Dlmstedt'
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus angustifolia 'Raywood'	Esche 'Raywood'

4.5 An der südlichen Plangebietsgrenze ist an dem zeichnerisch festgesetzten Standort eine ca. 1,0 m breite geschnittene Hecke nach Vorgaben der Pflanzenliste III anzulegen.

PFLANZENLISTE III: Geschnittene Hainbuchenhecke	
Die geschnittene Hecke ist nach folgenden Vorgaben anzulegen:	
Mindestpflanzqualität	verpflanzte Heckenpflanzen, geschnitten, 2x v., o.B.: 150-175
Pflanzdichte / Pflanzabstand	je m 3 Pflanzen
Deutscher Name	Botanischer Name
Hainbuche	Carpinus betulus

4.6 Alle oben genannten Festsetzungen dienen in ihrer Gesamtheit der Vermeidung und Verminderung sowie dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, die sich aus der Änderung des Bebauungsplanes ergeben.

Die Kosten für Vermeidungs-, Verminderungs- und Grünstellungsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes sowie für die notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen gehen zu Lasten des Investors / Projektentwicklers für das Plangebiet.

Hinweise

1. Bergwerkeigentum

"Das Plangebiet liegt innerhalb verliehenen Bergwerkeigentum. Betriebene Bergwerke sind nicht vorhanden. Betriebsabsichten sind nicht bekannt" (Bergamt Aachen, 30.01.1980).

2. Unterground

"Im Erhaltbereich sind dem Felsuntergrund bis zu mehreren Metern Talsedimente aus Schotter, Grus, Sand und schluffigem Hochfultlehm aufgelagert. Der Schulfboden ist stark wasser- und frostempfindlich. Außerdem ist die Belastungsfähigkeit der jungen Tallehme - besonders in humosen Bereichen - herabgesetzt.

Nach DIN 4149 "Bauen, in deutschen Erdbebengebieten" (Entwurf 1978) liegt das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 4 (Geologisches Landesamt, 29.01.1980).

3. Grundwasser

Nach den hier vorliegenden Unterlagen befindet sich der Grundwasserstand im Planbereich bei ca. < 5,0 m unter Flur. Es wird deshalb ein entsprechender Hinweis in die Verfahrensunterlagen aufgenommen, so dass bereits bei der Planung von z. B. tiefgründigen Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden können.

Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ablenkung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt (Staatliches Umweltamt Aachen, 04.01.2005).

4. Kampfmittelfreiheit

Die Auswertung der vorliegenden Luftbilder ergab Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenbündelgängen / Kampfmitteln, da der Bereich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet / Kampffeld liegt.

Daher kann eine Kampfmittelfreiheit nicht bescheinigt werden.

Zwecks Kampfmittelüberprüfung ist bei Konkretisierung der Maßnahmen, d. h. mindestens drei Monate vor Baubeginn, eine erneute Beteiligung der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst (Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst, 20.12.2004), notwendig.

Inhalt

nach BauGB § 9 (1) Ziffern 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25a, 25b, 26, 29 (1a), 29 (2), 29 (4) in Verb. mit § 86 (4) BauONRW, 18, 19.

