

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. 143
Erftstadt-Liblar
Erweiterung Aldi

STADT ERFTSTADT

Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) Nr. 143

„Erftstadt-Liblar, Erweiterung ALDI“

(Köttinger Straße)

Textliche Festsetzungen

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der z.Zt. gültigen Fassung

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung 1990 - BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NW) vom 01.03.2000 (GVBl. NW S. 256), in der z.Zt. gültigen Fassung

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GVBl. NW S. 926), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GVBl. NW S. 259)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der z.Zt. gültigen Fassung

Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GVBl. NW S. 568), in der z.Zt. gültigen Fassung

Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung wird für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans festgesetzt:

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans wird aus der Flächennutzungsplan-Darstellung als „Gemischte Baufläche, (MI) Mischgebiet“ entwickelt, unter Einschränkung auf folgende zulässige Nutzungsart:
In dem Plangebiet ist Einzelhandel mit Waren aller Art auf einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 850 qm zulässig.
- 1.2 Stellplätze sind auf der entsprechend gekennzeichneten Fläche ("St", privat) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans zu entnehmen.
- 2.2 Die maximale Traufhöhe und die maximale Firsthöhe sind in Meter über Normalnull (m ü.NN) festgesetzt.
Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt Außenwand / Außenseite Dachhaut.

3. Bauweise (§ 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Es wird weder offene noch geschlossene Bauweise festgesetzt; eine Längenbeschränkung für Gebäude wird nicht festgelegt.
Gemäß § 22, Abs. 4 BauNVO wird als abweichende Bauweise festgelegt, daß die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung einzuhalten sind.

4. Immissionsschutz (§ 9, Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Tätigkeiten auf der Freifläche, sowie Warenan- und auslieferungen sind zur Nachtzeit (22.00 – 06.00 Uhr) nicht zulässig.

5. Geh- und Fahrrecht (§ 9, Abs. 1, Nr. 21 BauGB)

- 5.1 Die mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers des Flurstücks Nr. 561 belastete Fläche (= Flurstück Nr. 621) ist von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

6. Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a BauGB)

6.1 Vermeidungsmaßnahmen

6.1.1 Die vorhandenen Bäume sind als Pflanzbindung gemäß § 9, Abs. 1, Nr. 25b BauGB zu pflegen und zu erhalten.

Ausgenommen hiervon sind zwei in der Planzeichnung als entfallend gekennzeichnete Bäume (Ausgleich hierfür siehe unter 6.2.1).

6.1.2 Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

6.2 Ausgleichsmaßnahmen

6.2.1 Als Ausgleich für die entfallenden Bäume sind jeweils zwei neue Bäume (Mindestqualität: Hochstamm, 3-4xv., m.DB., StU 18-20 cm) folgender Arten zu pflanzen (§ 9, Abs. 1, Nr. 25a BauGB): *Acer platanoides* (Spitzahorn), *Fraxinus excelsior* (Esche), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Sorbus aria* (Mehlbeere). Die Baumstandorte sind in der Planzeichnung gekennzeichnet. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten, bei Ausfall ist ggf. eine Nachpflanzung vorzunehmen.

6.2.2 Die baulich nicht genutzten Grundstücksflächen sind wie bisher, gärtnerisch gestaltet, zu unterhalten (§ 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB).

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(gemäß § 9, Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86, Abs. 1 BauO NW)

1. Dachform und Dachneigung

In Anlehnung an den Bestand wird folgende Dachform und Dachneigung festgesetzt: Satteldach mit einer Dachneigung von 22°.

Stand: Mai 2005

My././Erweit ALDI Liblar/Entw/TFLiblar