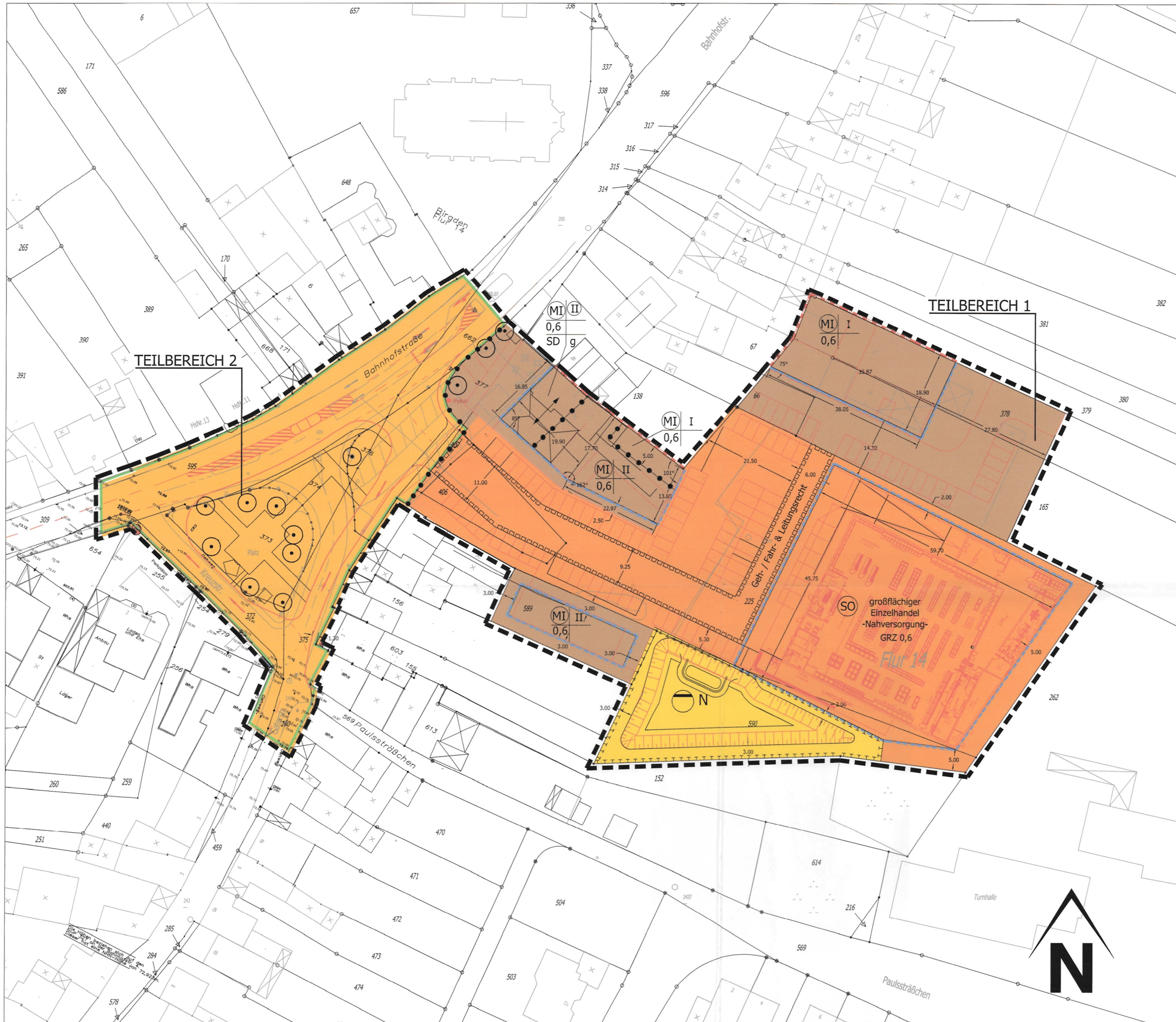
GEMEINDE GANGELT

Bebauungsplan Nr. 61 "Nahversorgung Birgden"



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Im Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel (gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung" ist ein Vorhaben mit bis zu 1.400 m² VK zulässig. Die Sortimente werden dabei auf die in der Regel nahversorgungsrelevante Sortimente der Warengruppen (gemäß Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008)
- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ-Nr. 47.2)
- Drogerieartikel (WZ-Nr. 47.75)
- Apotheken (WZ-Nr. 47.73)

begrenzt. Zentrenrelevante Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

1.2 In den Mischgebieten sind gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässige Gartenbaubetriebe und Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Garagen, Stellplätze sowie ihre Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen im Sondergebiet darf 10,50 m nicht überschreiten.

2.3 Bezugspunkt für die Höhenangaben ist der höchste Punkt der Bordsteinoberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, von der aus das Plangrundstück erschlossen wird (§ 18 BauNVO).

2.4 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Sondergebietes darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (Schornsteine, Belüftungsanlagen, Kühlaggregate, Satellitenspiegel) ausnahmsweise bis zu maximal 1,80 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

3. *überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. 23 BauNVO)*

3.1 Stellplätze sowie kleinteilige Nebenanlagen (gem. §§ 12, 14 BauNVO) wie Einkaufswagen- und Fahrradboxen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Untergeordnete bauliche Anlagen sind innerhalb des Sondergebietes zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

4. *Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)*

Zu Gunsten der Flurstücke 165 und 378 wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

5. *Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)*

5.1 Folgende Betriebszeiten sind innerhalb des Sondergebietes (SO) zulässig:
- Öffnungszeiten: 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr
- Anlieferung: 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr

5.2 Alle außenliegenden technischen Anlagen -Heizung/Lüftung/Klima/Kälte- sowie alle ins Freie führenden Anlagenteile sind in Abhängigkeit der Schallleistung gekapselt und/oder mit Schalldämpferstrecken auszurüsten. Folgende insgesamt immissionswirksame abgestrahlte Schallleistung darf nicht überschritten werden:

Technische Anlagen: geplante Haustechnik/Verflüssiger angenommen auf der südöstlichen Dachfläche des Gebäudes

Schalleistungspegel: Lw, zul. = 80,0 dB(A)

5.3 Die Oberfläche der Fahrwege und Stellplätze ist in Asphaltbeton oder in einem nicht geriffelten Gußasphalt auszuführen.

5.4 Bei einer Ausführung der Stellplatzoberfläche in Pflasterbauweise ist diese in ungefastem Verbundsteinpflaster auszuführen.

5.5 Die Parkplatzanlage muss bis 22 Uhr vom Kundenverkehr geräumt sein. Die Öffnungs- und Abfahrtszeiten des Parkplatzes sind durch eine entsprechende Beschilderung mit „Schranke wird um 22 Uhr geschlossen" klar ersichtlich zu machen.

6. *Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)*

Die Neigung des Satteldachs muss zwischen 35-50° betragen.

7. *Niederschlagswasserbeseitigung*

Das auf den neu bebaubaren Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf der dafür festgesetzten Fläche zu versickern.

8. *Hinweise*

8.1 Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden 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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

8.2 Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

8.3 Innerhalb des Plangebietes ist humoses Bodenmaterial enthalten.

8.4 Auf die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und "Grundbau" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" wird hingewiesen.

8.5 Im Bereich der Versickerungsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Befahren, kein Abtrag).

8.6 Nach § 202 BauGB ist der Schutz des Mutterbodens zu gewährleisten (in V. m. § 18 BBodSchV und DIN 18915).

8.7 Zur Beachtung in DIN 4149 (Fassung April 2005):
Die Gemarkung Birgden befindet sich in Erdbebenzone 2 der Untergrundklasse S (S=Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

Ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB unzulässig, wenn Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht der verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Ausfertigungsvermerk
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG § 9 (1) NR. 1 BAUGB
- MI — MISCHGEBIET
- SO — SONDERGEBIET "Großflächiger Einzelhandel-Nahversorgung"
- z.B. II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE HÖCHSTGRENZE
- z.B. GRZ 0,8 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- g — GESCHLOSSENE BAUWEISE
- BAULINIE
- BAUGRENZE
- GEH-, FAHR- U. LEITUNGSRECHT § 9 (1) NR. 21 BAUGB

VERKEHRSFLÄCHEN § 9 (1) NR. 11 BAUGB
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

STELLUNG BAULICHER ANLAGEN § 9 (1) NR. 2 BAUGB
- FIRSTRICHTUNG

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT § 9 (1) NR. 20 BAUGB
- ERHALTUNG VON BÄUMEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN § 9 (1) NR. 14 BAUGB
- FLÄCHE FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
- N — NIEDERSCHLAGSWASSERVERSICKERUNG

- ABGRENZUNG VON ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANES

LÄNGENMASSE U. HÖHENANGABEN IN METER

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN § 9 (4) BAUGB i.V.m. § 86 BAUO NRW
- SD — SATTELDACH

DIE IN ROTER FARBE EINGETRAGENEN ZEICHEN, SIGNATUREN UND LINIEN HABEN NUR ERLÄUTERNDEN CHARAKTER UND SIND KEINE RECHTSVERBINDLICHEN FESTSETZUNGEN

BESTAND: GEBÄUDE, GRENZEN, SONSTIGES
- WOHNGEBÄUDE
- WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
- ÖFFENTLICHE GEBÄUDE
- DURCHFAHRT, ARKADE
- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- STRASSENLATERNE
- BÖSCHUNG, GRABEN
- +62.25 HÖHENANGABE IN M. Ü. NN

Verfahrensvermerke

PLANENTWURF UND BEARBEITUNG:
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Telefon: 02431 - 94347 0
ORT: Erkelenz
DATUM: 27.05.2008

1. AUFSTELLUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM 14.12.2010 BESCHLOSSEN, EINE SATZUNG NACH § 13 a) BAUGB ÜBER EINEN BEBAUUNGSPLAN FÜR DEN GELTUNGSBEREICH DIESES PLANES AUFZUSTELLEN.
GANGELT, DEN 12.03.2013
DER BÜRGERMEISTER

2. ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG
DIE ANHÖRUNG DER BÜRGER GEM. § 3 (1) BAUGB ZUM PLANENTWURF ERFOLGTE AM 27.01.2011.
GANGELT, DEN 12.03.2013
DER BÜRGERMEISTER

3. BEHÖRDENBETEILIGUNG
MIT SCHREIBEN VOM 13.01.2011 WURDEN GEM. § 4 (1) BAUGB BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSFRIST ZU DER PLANUNG STELLUNG ZU NEHMEN.
GANGELT, DEN 12.03.2013
DER BÜRGERMEISTER

4. OFFENLAGEBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT AM 19.07.2011 BESCHLOSSEN, DIESEN PLAN MIT BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 3 (2) BAUGB ÖFFENTLICH AUSZULEGEN.
GANGELT, DEN 12.03.2013
DER BÜRGERMEISTER

5. ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG
DIESER PLAN UND DIE BEGRÜNDUNG HIERZU HABEN GEMÄSS § 3 (2) BAUGB NACH ORTSÜBLICHER BEKANNTMACHUNG IN DER ZEIT VOM 24.10. BIS 24.11.2011 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
GANGELT, DEN 12.03.2013
DER BÜRGERMEISTER

6. BEHÖRDENBETEILIGUNG
MIT SCHREIBEN VOM 14.07.2011 WURDEN GEM. § 4 (2) BAUGB BEHÖRDEN UND TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE AUFGEFORDERT, BINNEN MONATSFRIST ZU DER PLANUNG STELLUNG ZUNEHMEN.
GANGELT, DEN 12.03.2013
DER BÜRGERMEISTER

7. SATZUNGSBESCHLUSS
DER RAT DER GEMEINDE GANGELT HAT DIESEN PLAN AM 13.12.2011 ALS SATZUNG BESCHLOSSEN.
GANGELT, DEN 12.03.2013
DER BÜRGERMEISTER

8. BEKANNTMACHUNG
GEM. § 10 (3) BAUGB IST DIESER BEBAUUNGSPLAN ALS SATZUNG AM 06.06.2012 ORTSÜBLICH BEKANNT GEMACHT WORDEN.
GANGELT, DEN 12.03.2013
DER BÜRGERMEISTER

ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE FESTLEGUNG DER STÄDTEBAULICHEN PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG IST.
Baesweiler, DEN 12.03.13
ÖBVI DIPL.-ING. K. FRENKEN

BESTAND ANGEFERTIGT NACH AMTLICHEN UNTERLAGEN UND ÖRTLICHER AUFNAHME DURCH ÖbVI
Baesweiler, DEN 12.03.13
ÖBVI DIPL.-ING. K. FRENKEN

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8 , 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 - 94347 0, Mail: vdh@vdhgmbh.de

GEMEINDE GANGELT
Bebauungsplan Nr. 61
"Nahversorgung Birgden"

Index	Änderungen	Datum	Gez.
05	Parkplätze entfallen (4Stck), Parkplätze verschoben	18.07.2011	jj
04	Ergänzung textl. Festsetzungen	04.07.2011	sc
03	Zufahrt, Geh-,Fahr-und Leitungsrecht	07.04.2011	Mi
02	Baugrenzen, Versickerung, redaktionelle Änderungen	28.03.2011	SN
01	Baugrenzen, Verkehrsfläche, Regenrückhaltebecken	20.03.2011	SN

Plan-Nr.:	Maßstab:	Datum:
PM-E-10-59-B-01-03	1:500	02.12.2010
Bearbeiter: Sybrandi / Claßen	Zeichner: Nowak	Geprüft: