

Bebauungsplan Nr. 174

Textliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen darf durch erforderliche haustechnische oder Photovoltaikanlagen o. ä. um bis zu 1,5 m überschritten werden, wenn dies die Betriebsart oder der -ablauf erfordern.

2. Schallschutz

2.1 Warenanlieferungen dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr stattfinden.

2.2 Die Öffnungszeiten sind so einzurichten, dass PKW-Bewegungen von Kunden zum Nachtzeitraum (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) sicher ausgeschlossen werden können. Im Nachtzeitraum sind ausschließlich PKW-Fahrten von Mitarbeitern des Lebensmittel-Discounter zulässig.

3. Verkehrliche Belange

Zu- und Abfahrten vom bzw. auf das Vorhabengrundstück sind außer an den im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegten Stellen unzulässig.

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Die Stellplatzanlage wird an den Randbereichen mit Pflanzflächen und Bäumen eingefasst. Des Weiteren wird die Stellplatzfläche mit Bäumen gegliedert. Auf dem Kundenparkplatz sind heimische, standortgerechte Laubbäume anzupflanzen (Pflanzqualität: Stammumfang 18/20 cm) und dauerhaft zu erhalten.

4.2 Das Pultdach des Lebensmittelmarktes ist extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Es ist eine mindestens 12 cm starke Magersubstratauflage vorzusehen, die den Abflussbeiwert $C > 0,45$ erzielt. Mit Ausnahme der Vorrichtungen für technische Gebäudeausstattungen (z. B. Aufzugschächte, Kühlungs- und Lüftungsaufbauten, Lichtkuppeln) sind die Dächer vollständig zu begrünen.

Bei einer extensiven Begrünung sind Sedum-Arten (Sedum-Sprossensaat) zu verwenden. Dabei müssen 20 % der Fläche mit heimischen Wildkräutern als Topfballen bepflanzt werden. Im Zuge der fachgerechten Pflege ist ggf. entstehender Gehölzaufwuchs zu beseitigen.

Anlagen zur Photovoltaik sind zusätzlich zu der Dachbegrünung auf der Dachfläche zulässig. Um eine vollflächige, extensive Dachbegrünung zu ermöglichen, ist die Photovoltaik-Anlage innerhalb der Dachbegrünungsfläche aufzuständern und unterhalb der Photovoltaik-Elemente zu begrünen.

5. Einzelhandel

Zulässig im Lebensmittelmarkt sind handelsübliche Kernsortimente der Nahversorgung gemäß Gladbecker Sortimentsliste, welche mindestens 85 % der Gesamtverkaufsfläche einzunehmen haben. Auf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche sind nicht nahversorgungsrelevante Rand- / Nebensortimente zulässig, wobei der Anteil der zentrenrelevanten, nicht nahversorgungsrelevanten Nebensortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht übersteigen darf. (s. Auszug aus der Gladbecker Sortimentsliste)

6. Werbeanlagen

Werbeanlagen i.S.v. § 10 BauO NRW 2018 sind nur an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen nur an den im Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) festgelegten Standorten errichtet werden. Fremdwerbung ist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans unzulässig.

Hinweise

1. Bergbau

Das Plangebiet hat in der Vergangenheit bergbaulichen Einwirkungen unterlegen.

2. Bodendenkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe-Archäologie für Westfalen - Außenstelle Münster (Tel. 0251/59108911) unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSchG).

3. Artenschutz

Im Falle der Fällung älteren Baumbestandes sind betreffende Bäume durch eine ökologische Baubegleitung vor der Rodung auf Baumhöhlen zu untersuchen. Bei Rodungsarbeiten sind generell die gesetzlichen Schutzzeiten vom 1. März bis zum 30. September eines Jahres einzuhalten.

Die Beleuchtung von Gebäuden, Gehwegen und Straßen ist mit einer fledermaus- bzw. insektenfreundliche Beleuchtung auszustatten. Belichtungszeiten und die flächige Nutzung von Licht ist auf ein Minimum zu reduzieren. Ergänzend ist zum Schutz der Nachbarn der anliegenden Wohnbebauung die Beleuchtung nur nach unten auf den Boden oder auf den Baukörper des Lebensmittelmarktes auszurichten.

4. Einsichtnahme in Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften) und Gutachten können während der Dienststunden bei der Stadt Gladbeck im Rathaus Amt für Planen, Bauen, Umwelt, Willy-Brandt-Platz 2, 45964 Gladbeck eingesehen werden.