

Gemeinde Roetgen



**Textliche Festsetzungen zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8**

„Rosentalstraße 38-40“

ENTWURF

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz

Sachbearbeiter: Dipl.-Ing. Sandra Claßen
Erkelenz den, 18.10.2010



gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 und der Bauordnung NRW (BauO NRW) vom 01.03.2000 jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

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

1.1 Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung“ gemäß § 11 (3) BauNVO

Zulässig ist:

- 1) eine Einzelhandelseinrichtung mit insgesamt max. 1.900 qm Verkaufsfläche
- 2) im Obergeschoss (OG): Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO

Von der gesamten Verkaufsfläche sind max. zulässig:

- 1.520 qm für nahversorgungsrelevante Sortimente entsprechend der Roetgener Sortimentsliste
- 380 qm für sonstige Sortimente (Non Food) und Aktionsware.

Die Roetgener Sortimentsliste ist als Anlage beigefügt.

1.2 Verkaufsfläche

Die Verkaufsfläche ist die Fläche, die dem Verkauf dient, die dem Kunden zugänglich ist und die nicht nur vorübergehend für Verkaufszwecke genutzt wird. Eingeschlossen sind die Standflächen für Warenträger, Konsumbereiche, Schaufenster, Treppen in Verkaufsräumen und dem Kunden zugängliche sonstige Verkaufs- und Serviceflächen. Nicht zur Verkaufsfläche zählen Büroräume, Lager und Vorbereitungsflächen, Werkstätten und Flächen, die Personalzwecken dienen.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m § 19 BauNVO)

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Stellplätze, deren Zufahrten und Umfahrungen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- 3.1 Bezugspunkt für die maximale Oberkante Attika im Bereich des Sondergebietes ist NN. (§ 18 Abs.1 BauNVO)
- 3.2 Die zulässige Höhe baulicher Anlagen im Bereich des Nahversorgungszentrums darf durch untergeordnete Teile baulicher Anlagen (Schornsteine, Belüftungsanlagen, Kühlaggregate, Satellitenspiegel) ausnahmsweise bis zu maximal 1,80 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 4.1 Die Errichtung von kleinteiligen Nebenanlagen wie Einkaufswagen- und Fahrradboxen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

5 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bzw. außerhalb der eigens dafür festgesetzten Flächen unzulässig.

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

Im Rahmen des weiteren Verfahrens wird eine schalltechnische Analyse erstellt. Sich daraus ergebende notwendige Maßnahmen werden im weiteren Verlauf des Verfahrens als Festsetzungen ergänzt.

7 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a) BauGB)**

- 7.1 Für alle im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte gilt, dass geringfügige Abweichungen von den eingetragenen Standorten zugelassen sind. Die Pflanzqualität beträgt für Bäume mindestens Hochstamm, 3xv., StU. 16/18 und für Sträucher 60/100.
- 7.2 Entlang der östlichen und südlichen Grenze ist mit der Kennzeichnung FB1 die Anpflanzung einer mindestens 0,50 m breiten geschnittenen Hecke aus einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 0,5 m, Mindestqualität 60/100) gemäß Pflanzliste A festgesetzt und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungshöhe muss mindestens 60 cm betragen.
- 7.3 Entlang der südlichen Grenze ist mit der Kennzeichnung FB2 die Anpflanzung einer mindestens 1,00 m breiten geschnittenen Hecke aus einheimischen Gehölzen (Pflanzabstand 0,5 m, Mindestqualität 60/100) gemäß Pflanzliste A festgesetzt und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungshöhe muss mindestens 60 cm betragen.
- 7.4 Die Fläche FB2 ist zu 80 % mit einheimischen Sträuchern gemäß Pflanzliste D und mit Bäumen gemäß Pflanzliste B zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzqualität beträgt für Bäume mindestens Hochstamm, 3xv., StU. 16/18 und für Sträucher 60/100.
- 7.5 Die Flächen zwischen den Baum- oder Strauchbepflanzungen sind mit einer Raseneinsaat oder mit Bodendeckern gemäß Pflanzliste C zu bepflanzen.

8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes sind alle erdberührten Bauteile druckwasserdicht auszubauen.

Hinweise

1. Kampfmittel

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Kampfgebiet. Die Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder ergeben keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

2. Denkmalschutz

Werden Bodendenkmäler entdeckt, ist nach den §§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NW (DschG NW) die Entdeckungstätte in unverändertem Zustand zu erhalten und dies dem Rheinischen Amt für Bodendenkmäler, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich anzuzeigen. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Aufgrund der benachbarten denkmalgeschützten Gebäude bedarf das Vorhaben gemäß § 9 DSchG NRW der Erlaubnis der Unteren Denkmalbehörde

3. 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 oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Diese textlichen Festsetzungen sind Bestandteil des Beschlusses, mit dem der Rat der Gemeinde Roetgen am den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 - Rosentalstraße 38-40 als Satzung beschlossen hat.

ANLAGE 1

zu den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 –Rosentalstr. 38-40 –

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	
WZ 2003	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.31	Apotheken
52.33	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
zentrenrelevante Sortimente	
52.49.5	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
52.49.6	Telekommunikationsgeräte
52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik
52.41	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
52.44.7	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
52.45.1	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände (u. a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
52.47.2	Bücher
aus 52.47	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
52.45.2	bespielte Ton- und Bildträger
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
52.48.6	Spielwaren, Bastelartikel
52.42.1	Bekleidung
52.43.1	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
52.32	medizinische und orthopädische Artikel
aus 52.49	Schnittblumen
52.48.5	Uhren und Schmuck
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel

Quelle: eigene Zusammenstellung im Rückgriff auf die Systematik der Wirtschaftszweige (WZ 2003)

ANLAGE 2

zu den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 –Rosentalstr. 38-40 –

Liste der hauptsächlich zu verwendenden Pflanzenarten**Pflanzliste A (Heckenpflanzen)**

Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Liguster (*Ligustrum vulgare*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna*)

Pflanzliste B (Bäume 2. Ordnung)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Säuleneiche (*Quercus robur* ‘Fastigiata’)

Pflanzliste C (Bodendecker)

Lorbeerkirsche (*Prunus laurocerasus*)
Dickmännchen oder Japanischer Ysander (*Waldsteinia ternata*)
Fingerstrauch (*Potentilla fructosa*)
Kriechmispel (*Cotoneaster dammeri*)
Heckenkirsche (*Lonicera*)

Pflanzliste D (Sträucher)

Faulbaum (*Rhamnus frangula*)
Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
Hasel (*Corylus avellana*)
Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
Hundsrose (*Rosa canina*)
Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
Kornelkirsche (*Cornus mas*)
Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
Rainweide (*Ligustrum vulgare*)
Rote Johannisbeere (*Ribes rubrum*)
Salweide (*Salix caprea*)
Schlehe (*Prunus spinosa*)
Wasserschneeball (*Viburnum opulus*)
Weißdorn (*Crataegus monogyna/oxyacantha*)

Schwarze Apfelbeere (*Aronia melanocarpa*)

Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)