



STADT WÜRSELEN

Bebauungsplan Nr. 199 (vorhabenbezogen) 'Jülicher Straße – Weststraße'

1. Änderung

Textliche Festsetzungen zum Entwurf



Stand September 2023

Textliche Festsetzungen

zur 1. Änderung des vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 199 'Jülicher Straße – Weststraße' in Würselen-Broichweiden

Hinweis zur Offenlage:

Gegenstand der 1. Änderung sind ausschließlich die rot gekennzeichneten Text-Ergänzungen. Alle anderen schriftlichen Festsetzungen des Stammbebauungsplans BP 199 (vorhabenbezogen) 'Jülicher Straße – Weststraße' bleiben unverändert. Zum Satzungsbeschluss werden die roten Markierungen zurückgenommen.

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) sowie die Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 212. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) in den derzeit geltenden Fassungen.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Sonstiges Sondergebiet (SO) 'Lebensmittelfachmarkt' gem. § 11 Abs. 3 BauNVO

Folgende Nutzungen sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes zulässig:

- Lebensmittelfachmarkt mit einer max. Verkaufsfläche von **1.510 m²**.
Mindestens 80 % der Verkaufsfläche müssen auf folgende Sortimente (= Kernsortiment) gem. Warenverzeichnis für die Binnenhandelsstatistik (WB), Ausgabe 1978, Statistisches Bundesamt Wiesbaden entfallen:
 - Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren der Warengruppen WB 00 – 13
 - Wasch- und Putzmittel, Hygieneartikel, Körperpflege und Drogerieartikel der Warengruppen WB 15 – 18
 - Tafel-, Küchen – u. ähnliche Haushaltsgeräte der Warengruppe WB 66
- betriebsbedingte Lagerräume und Lagerplätze,
- Büro- und Verwaltungsräume,
- Sozial- und Sanitärräume,
- Imbiss / Café mit einer Gesamtnutzfläche von max. 65 m²,
- Anlagen für den ruhenden Verkehr.

Gem. § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der oben aufgeführten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhaben-

träger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB I.V.M. § 16 BAUNVO I.V.M. § 9 ABS. 3 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes ist eine GRZ von 0,8 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und ihre Zufahrten um 0,1 ist zulässig.

3. HÖHENLAGE GEM. § 9 ABS. 3 BAUGB

Die Höhe baulicher Anlagen wird durch Festsetzungen der Gebäudehöhe (GH) in Meter (m) über dem unteren Bezugspunkt in Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016 bestimmt.

Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) darf höchstens auf 182,17 m ü NHN liegen. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen und Stellplatzflächen sind ebenfalls auf max. 182,17 m ü NHN zu errichten. Diese Höhe gilt gleichzeitig als Geländeoberfläche gem. § 6 BauO NRW.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante Attika der baulichen Anlagen. Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH über NHN) dürfen durch folgende Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden:

1. nutzungsbedingte Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen (Auslassöffnungen, Mündungen und Rückkühler, Solar- und Photovoltaikanlagen), bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m
2. Lüftungs- und Klimaanlage bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m

Alle genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I.V.M. § 23 BAUNVO

4.1 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenze ist durch Vordächer auf einer Länge von 25,0 m und einer max. Grundfläche von 50 qm zulässig.

5. NEBENANLAGEN GEM. § 14 BAUNVO

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, sind in den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 ~~a) und b)~~ BauGB festgesetzten „Flächen zur Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ nicht zulässig.

6. FLÄCHEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 Abs. 1 Nr. 25 ~~A und B~~ BAUGB

6.1 Pflanzmaßnahme Gehölzstreifen

Diese Festsetzung entfällt.

6.2 Erhaltungsmaßnahme (M 1)

Innerhalb der festgesetzten Fläche für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die Strauch- und Baumgruppen dauerhaft zu erhalten und bei Verlust nachzupflanzen.

Ein Rückschnitt der Weißdornhecke entlang der Jülicher Straße auf 0,75 m Höhe ist zulässig.

6.3 Stellplatzbegrünung (M 2)

Die vorhandenen Bäume auf der Stellplatzanlage und ihre Unterpflanzung sind dauerhaft zu erhalten.

6.4 Dachbegrünung (M 3)

Der Lebensmittelmarkt ist mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Sedumsprossensaat RSM 6.1, 80 g / m² zu verwenden.

Photovoltaikanlagen sind zulässig.

6.5 Fassadenbegrünung (M 4)

Zur Begrünung der Fassade des Lebensmittelmarktes sind mindestens 30 Rankgittergerüste von je 80 cm Breite zu errichten und mit Rankern wie Clematis, Geißblatt, Schlingknöterich oder Blauregen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bepflanzung erfolgt mit je 1 Pflanze pro Rankgerüst.

7. FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

Im sonstigen Geltungsbereich sind gem. § 1a und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB die 1.033 m² große Fläche (Nr. 16) aus dem Flurstück 35, Flur 28, Gemarkung Bardenberg *sowie die 312 m² große Fläche (Nr. 33) Gemarkung Bardenberg, Flur 28, Parzelle 4/5* entsprechend dem Ausgleichsflächenkonzept Duffesheider Weg anzulegen und dauerhaft zu pflegen.