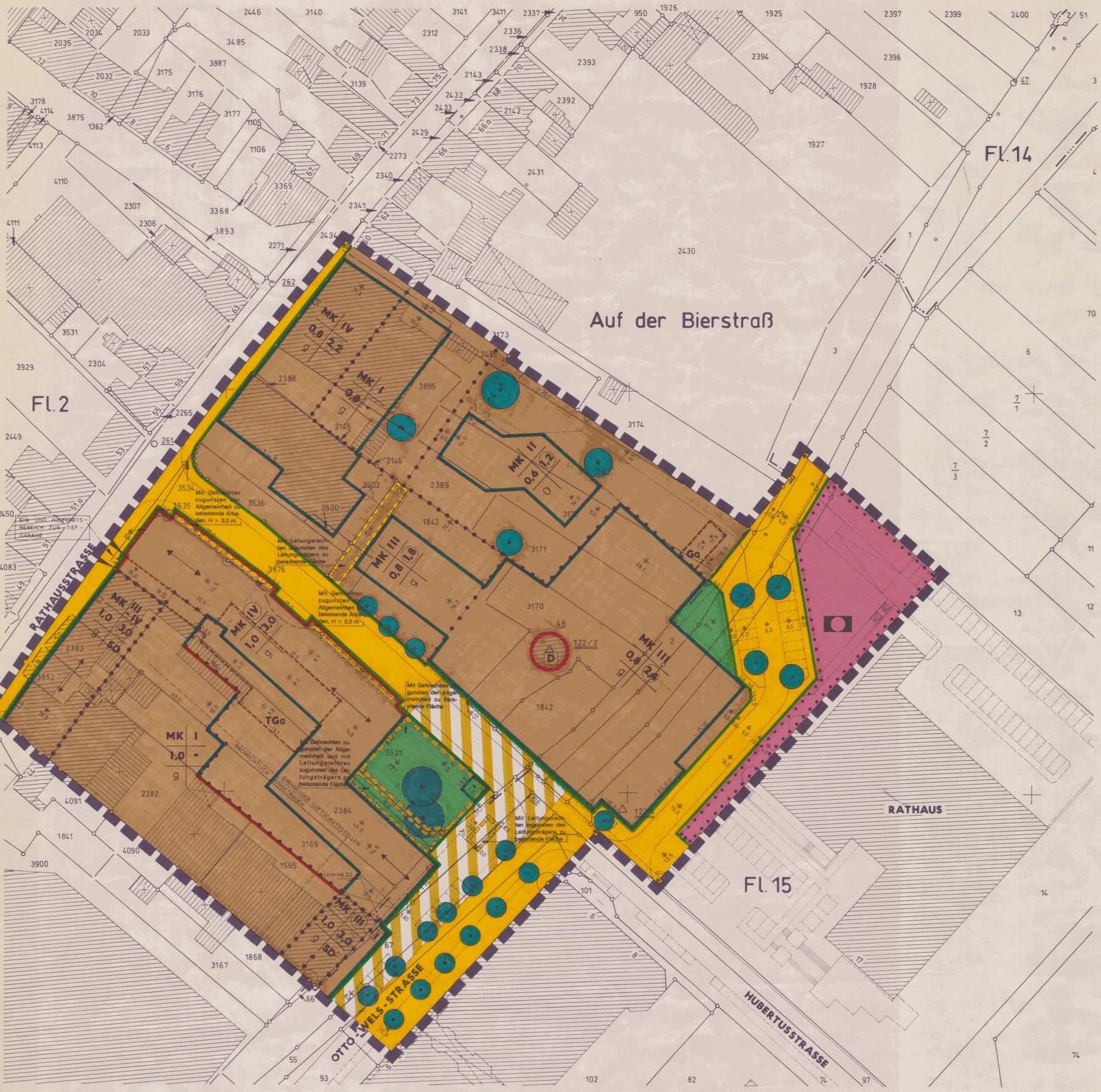
Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 205
WASSERTURM



Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

Stand der Planunterlage 12.11.96

Aachen, den 12.11.96

Kreisvermessungsdirektor

Der Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 19.03.1996 gemäß § 2(1) und (4) sowie § 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 02.05.1996

Alsdorf, den 06.01.1997

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.01.1997 bis 07.02.1997 offengelegen.

Alsdorf, den 03.03.1997

Der Stadtdirektor
~~Im Auftrag~~ In Vertretung

Erste und Technische Beigeordnete

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf.

Alsdorf, den 06.01.1997

~~Techn. Angestellter~~ Stadtamtsrat

Dieser Plan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 20.03.1997 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 08.08.1997

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 des Baugesetzbuches am 16.09.1997 angezeigt. Zu diesem Bebauungsplan gehört die Verfügung vom 03.12.1997 Az. 35.2.12-05-55.97

Köln, den 03.12.1997

Die Bezirksregierung
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 17.12.1997

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 18.12.97 veröffentlicht worden und am 18.12.97 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 19.12.1997

Der Stadtdirektor
~~Im Auftrag~~ In Vertretung

Erste und Technische Beigeordnete

M. 1 : 500

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Art.1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Art.15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 28.04.1993 (BGBl.I S.622).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466).
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), zuletzt geändert durch Art.5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV.NW. S.217).
- Gesetz zur Änderung und Ergänzung wasser- und wasserverbandsrechtlicher Vorschriften vom 07.03.1995

UNTER DEM PLANGEBIET GEHT DER BERGBAU UM.

HINWEIS

Zum Bebauungsplan Nr. 205 wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt. Der Begleitplan liegt der Begründung als Anlage bei.

FESTSETZUNG

Für das Anpflanzen von Baumen und Sträuchern sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB folgende Arten zulässig:

Heimische Gehölzarten

Salix caprea	- Salweide
Sambucus nigra	- Holunder
Rhamnus fragula	- Faulbaum
Rosa canina	- Hundsrose
Cornus mas	- Kornelkirsche
Cornus sangiunea	- Hartriegel
Corylus avellana	- Hasel
Crataegus monogyna	- Weißdorn
Ligustrum vulgare	- Gemeiner Liguster
Prunus spinosa	- Schlehe
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Betula pendula	- Sandbirke
Carpinus betulus	- Hainbuche
Fagus silvatica	- Buche
Fraxinus excelsior	- Esche
Prunus avium	- Vogelkirsche
Quercus robur	- Stieleiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Acer platanoides	- Spitzahorn

TEXTLICHE FESTSETZUNG:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nach § 1 Abs.5 BauNVO folgende Nutzungen nicht zulässig:

1. **Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist.**
2. **Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind.**
3. **Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt.**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB festgesetzt:

1. Für infolge baulicher Maßnahmen zu beseitigende Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 70 cm in 1,0 m Höhe sind an anderer Stelle des betreffenden Grundstücks Ersatzpflanzungen mit einheimischen, standortgerechten Arten vorzunehmen; dabei sind für jeden zu beseitigenden Baum drei Bäume zu pflanzen.
2. Außerhalb von Straßenverkehrsflächen sind im Kronenbereich der Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 70 cm in 1,0 m Höhe Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen unzulässig.
   Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzusehen.
3. Die zum Hausgarten nördlich des Wasserturms gewandten Giebelwände sind zu begrünen. Es sind Schling- oder Kletterpflanzen zu verwenden; je 2,0 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen.
4. Die Wandflächen von Garagen und Nebenanlagen sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
5. Die Flächen auf Tiefgaragen sind gärtnerisch anzulegen und mit einer mindestens 30 cm starken durchwurzelbaren Überdeckung herzustellen.
6. Im Kerngebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 15 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

HINWEIS

Für die dem Denkmalschutz unterliegende Anlage Baudenkmal Nr. 25 - Wasserturm Hubertusstraße - gelten Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vom 11. März 1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 06. November 1984.

HINWEIS

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Alsdorf vom 24.10.1986 mit 1. Änderung vom 17.12.1993.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind sonstige Wohnungen oberhalb des ersten Vollgeschosses gemäß § 1 Abs. 7 Nr. 2 in Verbindung mit § 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO zulässig.
2. Auf der als private Grünanlage gekennzeichneten Fläche ist innerhalb des durch Baugrenzen bezeichneten Grundstücksteils ein Pavillion/eine offene Schutzhütte zulässig. Im übrigen sind bauliche Anlagen des Hochbaues auf der als private Grünfläche festgesetzten Fläche nicht zulässig.

ZEICHENERKLÄRUNG

	WOHNGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
123	FLURSTÜCKSNUMMER
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
MK	KERNGEBIET
1,0	GRUNDFLÄCHENZAHL
(3,0)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
II-III	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE
(IV)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
o	OFFENE BAUWEISE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
SD	SATTELDACH
	HAUPTFIRSTRICHTUNG
	BAULINIE
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
D	FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF - ÖFFENTLICHE VERWALTUNG

	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG : BOULEVARD
TGa	FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE, TIEFGARAGE
Ga	FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN
	DURCHFAHRT
	EIN- BZW. AUSFAHRTSBEREICH
	ARKADEN : MIT GEHRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT ZU BELASTENDE FLÄCHE
	MIT GEH- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE
	RAMPE
	TREPPE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
D	DENKMALSCHUTZ (NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME)
	ZU ERHALTENDER BAUM
	ANZUPFLANZENDER BAUM
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE - PARKANLAGE

Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 205
WASSERTURM