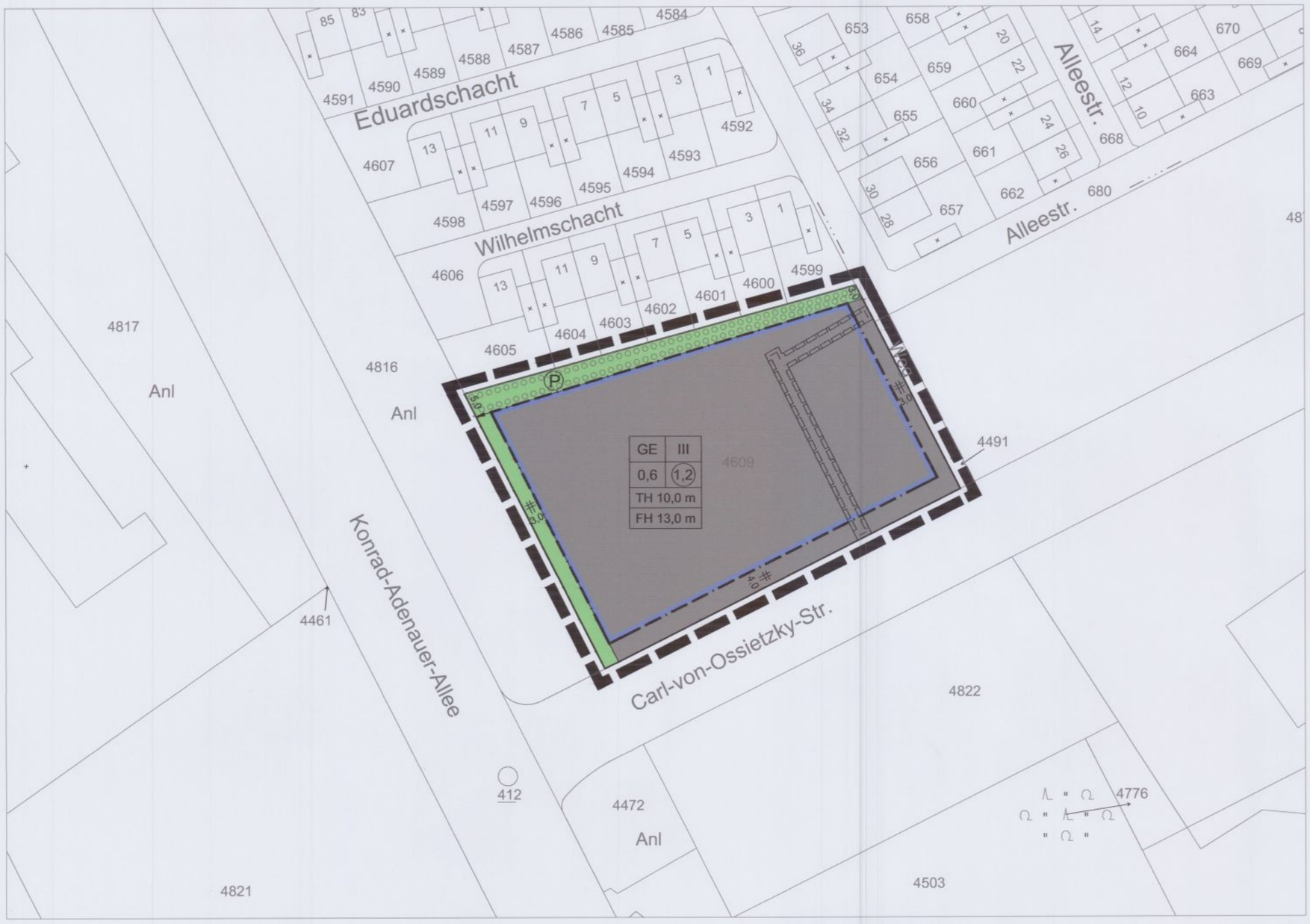
BP NR. 212 -1. Ä. -HERZOGENRATHER STRASSE-

1. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 212
1. ÄNDERUNG
-HERZOGENRATHER STRASSE-

VOLLER ENERGIE. Alsdorf



Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung der Stadt Alsdorf. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

Stand der Planunterlage Dez. 2011

Alsdorf, den 20.02.2013

i.A. Hes — s

Assessor

Der Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 25.11.2012 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 21.02.2013

Alsdorf, den 21.02.2013

i.A. Hes — s

Assessor

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 04.03.2013 bis 05.04.2013 offengelegen.

Alsdorf, den 24.06.2013

i.A. Hes — s

Assessor

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 04.07.2013 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 05.07.2013

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 10.07.2013

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 11.07.2013 veröffentlicht worden und am 11.07.2013 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 26.07.2013

Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466)

- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S.255) berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S.439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S.926 / SGV NW 77)

- Gemeindeverordnung (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV. NW. 2003) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 212 - 1. ÄNDERUNG - HERZOGENRATHER STRASSE -

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gliederung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

1.1 In dem mit **GE** bezeichneten Gewerbegebiet sind solche Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass - Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 - in den **Abstandsklassen I bis VII** aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten **nicht zulässig**.

1.2 Gemäß § 31 Abs.1 BauGB können im Gewerbegebiet **GE Betriebe der Abstandsklasse VII** des o.a. Abstandserlasses **und andere Betriebe** ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass durch besondere Maßnahmen die Emissionen so begrenzt werden, dass schädliche Umwelteinwirkungen in den benachbarten schutzwürdigen Gebieten vermieden werden.

2. Nutzungsbeschränkungen im Gewerbegebiet dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

2.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im **Gewerbegebiet GE** folgende nach § 8 Abs. 2 BauNVO **allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen**:

- Lagerplätze
- Tankstellen

2.2 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im **Gewerbegebiet GE** folgende nach § 8 Abs. 3 BauNVO **ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen**:

- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

2.3 Im **Gewerbegebiet GE** dieses Bebauungsplanes sind **Einzelhandelsbetriebe** aller Art **nicht zulässig**.

2.4 Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - **Gewerbe- und Handwerkerbetriebe mit Verkaufsflächen** für den Verkauf an den Endverbraucher, wenn die Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort **produzierenden, reparierenden** oder **installierenden Tätigkeit** steht.

3. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit §§ 16 und 18 BauNVO

3.1 Für das im **Gewerbegebiet GE** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit **maximal 3 Vollgeschossen** ist eine **maximale Traufhöhe von 10,0 m** und eine **maximale Firsthöhe von 13,0 m** über Bezugspunkt zulässig.
Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen. Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungslinie liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der querstraßenseitigen Gebäudefront führt.
Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen eines Gebäudes, bei Flach- und Pultdächern der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

Die beseitigung des Niederschlagswassers von unbelasteten Flächen wie Dächern und sonstigen Freiflächen erfolgt innerhalb des Plangebietes in das bereits vorhandene Trennsystem.

5. Hauptabwasserleitung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

5.1 Die Abwasserleitung ist von jeder Art von Bebauung mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Stellplätzen freizuhalten

5.2 Das zu Gunsten der Stadt Alsdorf festgesetzte Geh- ,Fahr- und Leitungsrecht für die zu belastende Fläche umfasst die Befugnis, einen zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie die Hauptwasserleitung zu sichern und zu unterhalten.

6. Vorschrift über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 und Nr.25 BauGB

6.1 Auf den Grünflächen im Bebauungsplangebiet sind Bepflanzungen entsprechend der Artenliste Nr. 5.2 mit **standortgerechten Gehölzen** vorzunehmen.

6.2 Arten zur Bepflanzung in den Grünflächen dieses Bebauungsplanes:

Bäume:		**Sträucher:**	
Carpinuns betulus	- Hainbuche	Cornus mas	- Kornelkirsche
Fagus silvatica	- Rotbuche	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Prunus avium	- Vogelkirsche	Corylus avellana	- Waldhasel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Crataegus mono.	- Weißdorn
Quercus robur	- Stieleiche	Prunus spinosa	- Schlehe
Tilla cordata	- Winterlinde	Rosa canina	- Hundsrose

B HINWEISE

1. Altlasten
Aus den Untersuchungen zur Situation des Bodens im Rahmen der Altlastensanierung ergeben sich folgende zu beachtende Maßnahmen:

1.1 Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist mit einer erhöhten Betonaggressivität durch Sulfat und Ammonium zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen sind im Einzelfall vorzusehen und mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

1.2 Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse im Bereich von Auffüllungen besondere Gründungsmaßnahmen entsprechend der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen möglich sein könnten.

1.3 Sofern bei künftigen Baumaßnahmen Bodenaushub anfällt oder vorhandener Boden umgeschichtet wird und dabei Schichten unterhalb der unbelasteten Auffüllung berührt werden, ist dieser Boden gutachterlich zu untersuchen und gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen.

1.4 Es wird empfohlen, die künftigen Grünflächen mit unbelastetem Boden in ausreichender Mächtigkeit zu überdecken.

1.5 Im Baugenehmigungsverfahren ist das Umweltamt der Städteregion Aachen zu beteiligen.

2. Bauliche Höhenbegrenzung
Bei Bauteilen mit einer Höhe von 20 m und höher ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf zu beteiligen.

3. Grundwasserveränderungen
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 212 - 1. Änderung liegt im verliehenen Bergwerksfeld "Anna Reststück", über der auf Erdwärme erteilten Erlaubnis „Honigmann", sowie über der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligung „Mathanna". Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg sind nicht auszuschließen

M. 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
142	FLURSTÜCKSNUMMER
GE	GEWERBEGEBIETE
(1,6)	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,8	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
	BAUGRENZE
	GRÜNFLÄCHE
(P)	PRIVAT
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT bzw. DES ERSCHLIESSUNGS UND VERSORGUNGSTRÄGERS
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZES
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

0 10 20 30 40 50 60 70

LAGE DES PLANGEBIETES



BP Nr. 212 - 1. ÄNDERUNG
-HERZOGENRATHER STRASSE-

STAND: 21.06.2013

GEMARKUNG ALSDORF

MS 4.07.2013