Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet GE 1-3 nach § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1(5 und 9) BauNVO wird festgesetzt, dass von den nach § 8(2) zulässigen Nutzungen folgende Nutzungsarten bzw. Anlagen im GE 1 -3 nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- Gartenbaubetriebe
- Speditionen, Fuhrparks, Autobusunternehmen.
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, mit Ausnahme von an Stelle der Leistung im GE 1 -3 produzierter Waren, sofern diese von der Größe der Verkaufsfläche der Produktionsfläche untergeordnet sind.

1.1.2 Gemäß § 8(3) BauNVO sind im GE 1-3 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind, zulässig.

1.1.3 Gem. § 1(4) BauNVO sind im GE 1 und im GE 2 nur folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.4 Gemäß § 1(4) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 1-3 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen v. 02.04.1998 I - VI (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig sind.
Werden nachweislich durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt, dass von Ihnen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind, sind auch Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI zulässig.
Hinweis: Die Abstandsliste des RdErl. ist der Begründung beigefügt.

1.1.5 Traufhöhe baulicher Anlagen gem. § 9(1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 16(2) BauNVO im Gewerbegebiet GE 1-3
Die Traufhöhe wird mit 13,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. 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.
Notwendige Aufbauten dürfen die Traufhöhe von 13m überschreiten.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 9(1) Nr. 4 BauGB

2.1 Gemäß § 23(5) BauNVO sind im GE 1-3 in den Bereichen zwischen Baulinie/Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14(1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten.
2.2 Gemäß § 14(2) BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

3. Flächen für Maßnahmen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9(1) Nr.20 BauGB

3.1 Die Flächen nach § 9(1) Nr.20 BauGB sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, diese zu pflegen und zu erhalten.
3.2 Innerhalb dieser Flächen ist die Anlage von Mulden und Teichen zum Leiten und Sammeln nicht belasteter Niederschlagswässer vorbehaltlich anderer Genehmigungen, Bewilligungen oder Erlaubnisse zulässig, wenn dafür Sorge getragen wird, dass das Einleiten von Wasser in den Boden nicht stattfindet.

4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesim-missionsschutzgesetzes gem. § 9(1) Nr.24 BauGB

4.1 Im GE 1-3 in Gebäuden mit Aufenthalts- und Schlafräumen für den ständigen Aufenthalt von Bewohnern sind gem. den Anforderungen der DIN 4109 in Aufenthalts- und Schlafräumen folgende Schalldämmwerte R´w einzuhalten:

	R'w,res	R' w Wand	R' w Fenster	Schallschutzklasse Fenster _
GE 1-3	35 dB	40 dB	30 dB	2

5. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Nr.25 BauGB

5.1 Auf den zu bebauenden Grundstücken im GE 1-3 ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.
5.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen und diese zu pflegen und zu erhalten.
5.3 Sofern die Grundstücke eingefriedet werden, sind dafür einheimische und standortgerechte Hecken zu verwenden. Sollten aus betrieblichen Gründen Zäune notwendig sein, sind diese zu begrünen.
5.4 Abfallsammelbehälter, Pergolen und Carports sind zu begrünen.
5.5 Dächer mit einer Neigung unter 10° sind bei einer Fläche ab 100qm zu bepflanzen, soweit betriebstechnische Gründe oder notwendige Dachaufbauten dies zulassen, die Bepflanzungen zu pflegen und zu erhalten.

6. Gemäß § 9(4) BauGB wird folgende auf Landesrecht beruhende Regelung in den B-Plan Nr. 213 aufgenommen

6.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V. mit § 51a(3) LWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von befestigten Flächen in die vorhandenen städtischen Einrichtungen -Regenwasserkanäle bzw. Gräben- einzuleiten ist. Eine Versickerung ist im Plangebiet nicht zulässig.

7. Gemäß § 86 (4) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan 213 als Festsetzung aufgenommen:

7.1 Werbeanlagen sind in den als GE1-3 festgesetzten Gebieten ausschließlich an der Stätte der Leistung bis zur Traufhöhe als Schriftzüge, Einzelbuchstaben oder Firmensignets bis zu einer Höhe von 0,8 m oder als freistehende Anlagen mit einer Fläche von max. 4qm zulässig.
7.2 Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sind zulässig.

7.3 Im GE 1-3 sind nur Flach-, Tonnen- und Pult- bzw. Sheddächer zulässig. Flachdächer sind ebene Dächer mit einer max. Neigung von 20°.

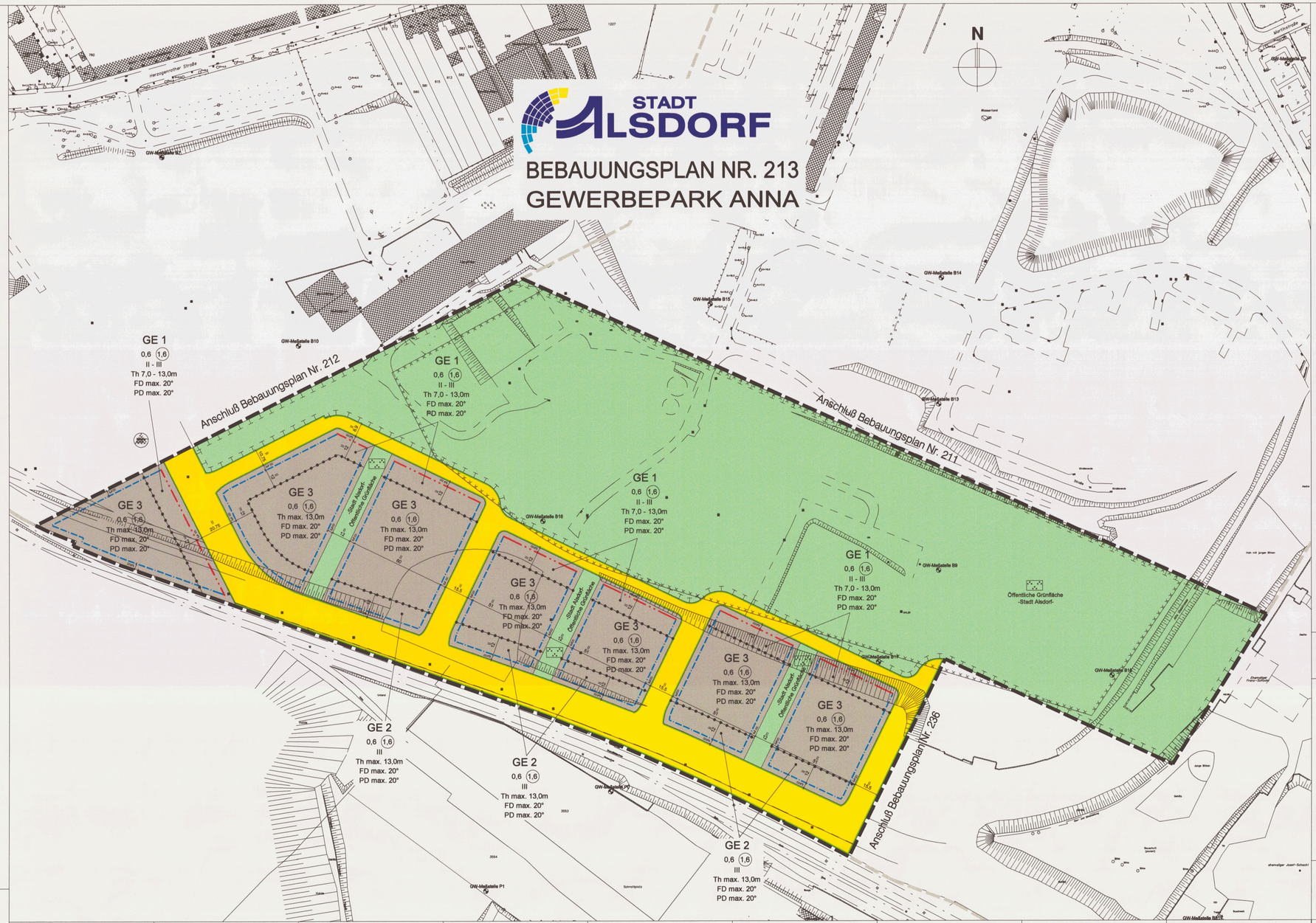
Hinweise

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

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.
2. Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse im Bereich von Auffüllungen besondere Gründungsmaßnahmen entsprechend der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen möglich sein könnten.
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.
4. Es wird empfohlen, die künftigen Grünflächen mit unbelastetem Boden in ausreichender Mächtigkeit zu überdecken.
5. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Aachen, Umweltamt zu beteiligen.
6. Die Grundwassermeßstellen sind zu erhalten.

STADT ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 213
GEWERBEPARK ANNA



Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 1-11 BauNVO)

GE 1-3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) (s. textl. Festsetzungen Nr. 1.1)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)

1,6 Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)

III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

II-III Zahl der Vollgeschosse Mindest- und Höchstmaß

Th 7,0-13,0m Oberkante Traufe als Mindest- und Höchstmaß in m über Straßenhöhe (s. textl. Festsetzungen Nr. 1.1.5)

Th max. 13,0m Oberkante Traufe als Höchstmaß in m über Straßenhöhe (s. textl. Festsetzungen Nr. 1.1.5)

FD max. 20° Flachdach

PD max. 20° Pultdach

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 u.23 BauNVO)

Baulinie

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs. 6 BauGB)

öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung Parkanlage

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landaschaften (s. textl. Festsetzungen Nr.3)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bauliche Nutzung vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefärdeten Stoffen belastet sind, Nr. des Schadensbereiches (§ 9 Abs.3 Nr.3 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. §1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.5 und 6 BauGB)

Grundwassermeßstelle

Sonstige Eintragungen und Zeichen

Flurgrenze

Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt

Haupt- und Nebengebäude

Fl. 1 Gemarkungsgrenze Flurnummer

43 Flurstücksnummer

Dieser Bebauungsplan besteht aus dem Urkundsplan, den textlichen Festsetzungen und der Begründung. Die rechnerische Festsetzung der Erschließungsstraßen erfolgte über CAD durch das Ingenieurbüro Herbst Kaiserstraße 100, 52134 Herzogenrath auf der Grundlage der Katasterunterlagen im CAD-Format des Öffentlich Bestellten Vermessungsinge- nieurs Riemer, Alsdorf (Stand: Dezember 1995).

Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.01.1998 (BGBl. I S. 137).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** - Bau NVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung** 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S. 439)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - **Landesbauordnung** - (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV NRW S. 255), zuletzt geändert durch Gesetz vom 09.05.2000 (GV NRW S.439).

RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen vom 02.04.1998 (SMBl. Nr.43 S.744) - **Abstandserlass**-

Entwurf und Bearbeitung:

LEG Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen GmbH
Mozartstraße 2a 52064 Aachen Telefon (0241)47019-0 Telefax (0241)47019-30

Aachen, den 25.04.2001

Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt.
Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).
Stand der Planungsunterlagen: 14.05.2001

Alsdorf, den 14.05.2001

GEZ. RIEMER
Dipl.-Ing. Riemer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgte gemäß § 1 Abs. 3 des Baugesetzbuches durch das Amt für Stadtentwicklung und Umwelt der Stadt Alsdorf.

Alsdorf, den 24.08.2000
Im Auftrag

GEZ. RICHTER
Städt. Oberbaurat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 10.10.1995 gemäß § 2 (1) und (4) sowie § 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 10.06.1999 im Amtsblatt Nr. 22 vom 10.06.1999.

Alsdorf, den 25.08.2000

GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 17.06.1999

Alsdorf, den 25.08.2000

GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte vom 19.03.1999 bis 29.08.2000

Alsdorf, den 25.08.2000

GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 28.08.00 bis 29.09.2000 offengelegen.

Alsdorf, den 05.10.2000
Der Bürgermeister
Im Auftrag

GEZ. RICHTER
Städt. Oberbaurat

Dieser Plan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 21.06.2001 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 02.08.2001

GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 13.03.2002

GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 15.03.02 veröffentlich worden und am 15.03.02 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 15.03.2002

Der Bürgermeister
Im Auftrag

GEZ. RICHTER
Städt. Oberbaurat

STADT ALSDORF
BEBAUUNGSPLAN NR.213

GEWERBEPARK ANNA

1 . Ausfertigung

Gemarkung Alsdorf Flur 2 M. 1 : 1000