Stadt
ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 221
STADTPLATZ

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §10(3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 07.10.2004 veröffentlicht worden und am 7.10.04 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 17.11.2004

Bürgermeister

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

Stand der Planunterlage 19.06.02

Aachen, den

Kreisvermessungsdirektor/~~oberrat~~

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

Alsdorf, den 12.12.2003

Oberbaurat

Der Bau-, Planungs- und Vergabeausschuß (BPV) der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 19.08.1997 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 04.11.1997

Alsdorf, den 12.12.2003

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 09.02.2004 bis 12.03.2004 offengelegen.

Alsdorf, den 08.07.2004

Bürgermeister



Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 15.07.2004 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 10.08.2004

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) des Baugesetzbuches am ..... angezeigt.
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Verfügung vom .....
Az.: .....

Köln, den .....

Die Bezirksregierung
Im Auftrag

.....

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 04.08.2004

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 05.08.04 veröffentlicht worden und am 05.08.04 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Die Bekanntmachung vom 5.08.04 ist am 07.10.04 aufgehoben worden. Neue Bekanntmachung siehe Feld oben.

Alsdorf, den 27.08.2004

Bürgermeister

MASZSTAB 1: 1 000

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 221 -STADTPLATZ-

1. Nutzungsbeschränkungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

1.1 Folgende in den **Mischgebieten (MI)** nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sowie in den **Kerngebieten (MK)** nach § 7 (1) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist;
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind;
- Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt.
- Tankstellen

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2 In den Kerngebieten (MK 1-8) sind ab dem III. Geschoß (entspricht dem zweiten Obergeschoß) gem. § 7 Abs. 3 BauNVO nur Wohnungen zulässig.

2. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16, 18 und 19 BauNVO

2.1 Die nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist bis 0,8 in den Mischgebieten (MI) zulässig.

2.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Gebäuden eine Sockelhöhe von maximal 0,50m einzuhalten (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke).

2.3 Für das in den Mischgebieten und Kerngebieten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit drei Vollgeschoßen als Höchstmaß ist eine Firsthöhe von maximal **13 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig. Im **MI 1** sind mindestens zwei / maximal drei Vollgeschoße zulässig und eine minimale Firsthöhe von **8,5m** sowie eine maximale Firsthöhe von **15,00m** ist einzuhalten.

3. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 51 a Abs. 3 und Abs. 4 LWG in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächern und Terrassen wird innerhalb dieses Bebauungsplanes über das Mischwasserkanalsystem zugelassen.
(Siehe hydrogeologisches Gutachten vom 20.März 2002)

4. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Abs. 1a werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan des Bebauungsplanes Nr.221 beschrieben und sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 221 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 221 – Stadtplatz -.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 221 im Stadtgebiet der Stadt Alsdorf auf der **Flurstück 6, Flur 29**, **Gemarkung Alsdorf** realisiert und werden hiermit den Bauflächen sowie den öffentlichen Straßenflächen des Bebauungsplanes zugeordnet.

5. Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nach Vorgabe des gültigen Landschaftsplanes des Kreises Aachen (Pflanzliste)

Gehölzarten	Gruppe				
Bäume:	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)				•	
Acer campestre (Feldahorn)		•		•	
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	•				
Betula pendula (Sandbirke)	•		•		
Betula pubescens (Moorbirke)	•				
Carpinus betulus (Hainbuche)		•	•	•	•
Fagus silvatica (Buche)		•	•	•	
Fraxinus excelsior (Esche)		•		•	
Populus tremula (Aspe)			•		•
Prunus avim (Vogelkirsche)		•	•	•	
Quercus robur (Stieleiche)	•	•	•	•	•
Quercus petraea (Traubeneiche)			•	•	
Sorbus aucuparia (Eberesche)			•		•
Tilia cordata (Winterlinde)			•	•	
Ulmus minor (Feldulme)				•	
Sträucher:	**1**	**2**	**3**	**4**	**5**
Cornus sanguinea (Hartriegel)		•		•	
Corylus avellana (Hasel)		•	•	•	•
Crataegus monogyna (Weißdorn)		•			•
Crataegus oxycantha (Weißdorn)		•			•
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)				•	
Prunus spinosa (Schlehe)			•	•	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	•		•		•
Rosa canina (Hundsrose)			•		•
Salix caprea (Salweide)		•	•		•
Salix aurita (Öhrchenweide)	•				
Salix cinerea (Grauweide)	•				
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		•		•	
Sambucus racemosa (Roter Holunder)			•		
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)	•			•	•

6. HINWEISE :

6.1 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.

6.2 Die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gem. §§ 15, 16 DSchG NW.

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013).
- 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).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997(BGBl.I S.2081).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S.255).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S.926 /SGV NW 77).

ZEICHENERKLÄRUNG

	WOHNGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
129	FLURSTÜCKSNUMMER
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
MI	MISCHGEBIETE
MK	KERNGEBIETE
1,0	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
(2,0)	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
(II)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
TH	TRAUFHÖHE
FH	FIRSTHÖHE
	FIRSTRICHTUNG
DN	DACHNEIGUNG
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
	BAULINIE
	BAUGRENZE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
A	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: FUSSGÄNGERBEREICH
	EINFAHRTBEREICH TGa
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
TGa	TIEFGARAGE
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	LUFTSCHUTZSTOLLEN (NACHRICHTLICHE EINTRAGUNG)

GEMARKUNG ALSDORF

Stadt ALSDORF **BEBAUUNGSPLAN NR. 221**

24.09.2003

AfS-2.10.03