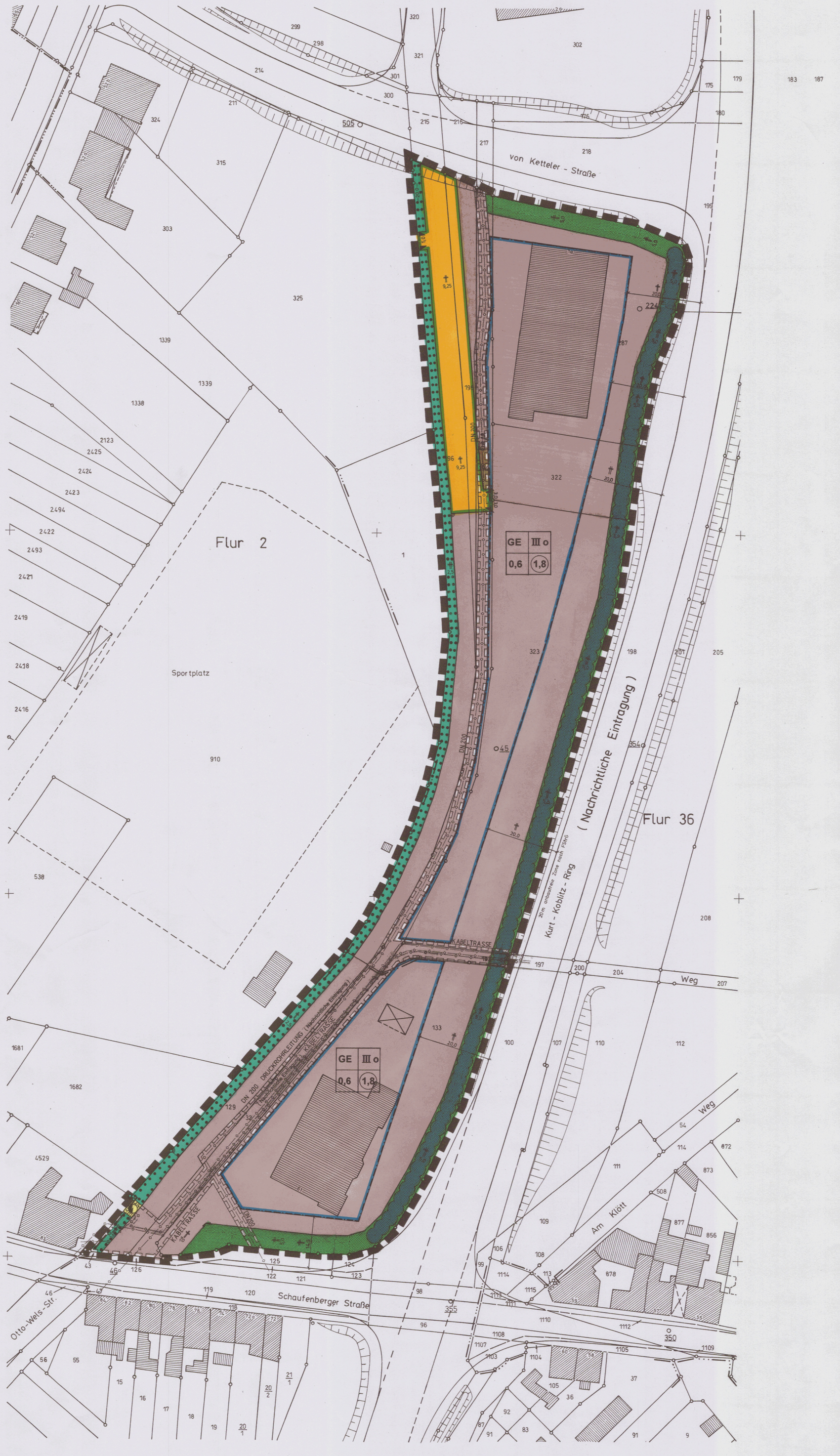
Stadt
ALSDORF

# BEBAUUNGSPLAN NR. 227
# SCHAUFENBERGER STRASSE




## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 227 - SCHAUFENBERGER STRASSE -

**1. 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. 25 und Nr. 20 BauGB

1.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist eine Bepflanzung entsprechend der Liste 1.6 mit standortgerechten Gehölzen vorzunehmen.

1.2 Bei der Anlage von Stellplätzen ist bei je 5 ebenerdigen Stellplätzen ein hochstämmiger Baum entsprechend der Liste in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

1.3 Die Zufahrten zu Stellplätzen sowie die Stellplätze sind wasserdurchlässig anzulegen.

1.4 Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung bis zu 5 Grad dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht bzw. wenn diese zu einem technisch unangemessenen Aufwand führt.

1.5 Auf den Flächen zum Anpflanzen von Hecken sind standortgerechte Hecken mit Gehölzen gemäß der Liste 1.6 zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

1.6 Arten zur Bepflanzung in den Grünflächen dieses Bebauungsplanes:

| **Bäume:** | | **Sträucher:** | |
|---|---|---|---|
| Acer campestre | -Feldahorn | Amelanch. laevis | -Felsenbirne |
| Acer platanoides | -Spitzahorn | Cornus mas | -Kornelkirsche |
| Betula pendula | -Sandbirke | Cornus sanguinea | -Hartriegel |
| Carpinus betulus | -Hainbuche | Corylus avellana | -Waldhasel |
| Castanea sativa | -Edelkastanie | Crataegus mono. | -Weißdorn |
| Fagus silvatica | -Rotbuche | Euonymus euro. | -Pfaffenhütchen |
| Fraxinus excels. | -Esche | Ilex aquifolium | -Waldhülse |
| Prunus avium | -Vogelkirsche | Prunus spinosa | -Schlehe |
| Quercus robur | -Stieleiche | Rosa canina | -Hundsrose |
| Sorbus aucuparia | -Vogelbeere | Sambucus nigra | -Holunder |
| Tilia cordata | -Winterlinde | Viburnum opulus | -Schneeball |

**2. Nutzungsbeschränkungen**
gemäß § 1 Abs. 4 und 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO, § 6, § 8, § 9 und § 11 BauNVO, § 31 BauGB

2.1 **Vergnügungsstätten** aller Art sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

2.2 **Einzelhandelsbetriebe** aller Art und sonstige Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

2.3 Zulässig sind - abweichend von der bestehenden Regelung - Gewerbe-, Industrie- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an den Endverbraucher, wenn das angebotene Sortiment aus eigener Herstellung stammt und der Betrieb aufgrund der von ihm ausgehenden Emissionen typischerweise nur in einem Misch-, Gewerbe- oder Industriegebiet zulässig ist.

2.4 Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche bis 700 m² zugelassen werden, wenn sie **kein 'Innenstadtsortiment'** an den Endverbraucher verkaufen.

**3. Gliederung des Gewerbegebietes**
nach § 1 Abs. 4 BauNVO

3.1 Von den nach § 8 Abs. 2 Nr.1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbebetrieben aller Art sind diejenigen nicht zulässig, die in der Abstandsliste zum Abstandserlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 02.04.1998 (SMBl.NW 1998, S.744) in den Abstandsklassen I bis VII aufgeführt sind oder Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

3.2 Gemäß § 31 BauGB können im Gewerbegebiet Betriebe der Abstandsklasse VII des o.a. Abstandserlasses 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.

**4. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung**
gemäß § 16,17,18,19,20,22 und 23 BauNVO

4.1 Für die im Gewerbegebiet festgesetzten baulichen Nutzungen, maximal dreigeschossiger, offener Bauweise, ist eine maximale Gebäudehöhe von 12,00 m zulässig, festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut.

4.2 Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ bis zu 50 von Hundert ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

**5. Beseitigung von Niederschlagswasser**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr.16 BauGB in Verbindung mit § 51a Abs. 3 LWG

5.1 Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen ist innerhalb dieses Bebauungsplanes über das Kanalsystem vorzunehmen.

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

Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 227 werden die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Abs. 1a realisiert und sind im Landschaftspflegerischen Begleitplan des Bebauungsplanes Nr.227 beschrieben. Diese Maßnahmen sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf der Parzelle Nr. 286, Flur 37, Gemarkung Alsdorf realisiert und hiermit den Bau- und Straßenflächen des Bebauungsplanes Nr. 227 zugeordnet.

**Hinweis:**

Im Plangebiet sind archäologische Fundstellen bekannt. Der Beginn der Erdarbeiten ist mindestens 2 Wochen vorher dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (RAB) anzuzeigen (siehe Nebenbestimmungen des RAB zu Baugenehmigungen, Schreiben vom 29.02.2000 und 09.09.1999).

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

MASZSTAB 1 : 500

GEMARKUNG ALSDORF

## ZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|---|---|
| | WOHNGEBÄUDE |
| | WIRTSCHAFTSGEBÄUDE |
| | FLURGRENZE |
| | FLURSTÜCKSGRENZE |
| 454 | FLURSTÜCKSNUMMER |
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES |
| GE | GEWERBLICHE BAUFLÄCHEN |
| | ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN |
| 0,6 | GRUNDFLÄCHENZAHL |
| (1,8) | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| III | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS |
| o | OFFENE BAUWEISE |
| | BAUGRENZE |
| | BAULINIE |
| | PRIVATE GRÜNFLÄCHEN |
| | ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN |
| | HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN, UNTERIRDISCH |
| | MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER LEITUNGSTRÄGER |
| | FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN |
| | ELEKTRIZITÄT |
| | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |

**UNTER DEM PLANGEBIET GEHT DER BERGBAU UM**

Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).
Stand der Planunterlage 22.07.2002
Aachen, den 25.07.2002
GEZ. EVERS
Kreisvermessungsdirektor

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Amt für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf.
Alsdorf, den 26.07.2002
GEZ. RICHTER
Oberbaurat

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 16.06.1998 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 25.02.1999
Alsdorf, den 26.07.2002
GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.08.2002 bis 30.08.2002 offengelegen.
Alsdorf, den 02.09.2002
GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

**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).

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 08.10.2002 als Satzung beschlossen.
Alsdorf, den 10.10.2002
GEZ. SCHWAKE
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 11.12.2002
GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 12.12.2002 veröffentlicht worden und am 12.12.02 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Alsdorf, den 13.12.2002
GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Stadt ALSDORF — BEBAUUNGSPLAN NR. 227

6/2002