STADT ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 236
BAHNHOFSTRASSE NORD

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Sondergebiet SO 1 mit den Teilsondergebieten SO 1a und 1b nach § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 11 (2) und (3) BauNVO "Einkaufszentrum mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten für Dienstleistungs-, nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe sowie Schank- und Speisewirtschaften, jeweils einschließlich Nebenanlagen "

Gemäß § 11 (2) und (3) BauNVO wird Sondergebiet SO 1 mit den Teilsondergebieten SO 1a und SO 1b mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum mit zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten für Dienstleistungs-, nichtstörende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Räume für freie Berufe sowie Schank- und Speisewirtschaften, jeweils einschließlich Nebenanlagen" festgesetzt:
Das Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben sowie nicht störenden Handwerks- und/oder Gewerbebetrieben verschiedener Art und Größe sowie Schank- und Speisewirtschaften. Es dient darüber hinaus der Unterbringung von Räumen für freie Berufe sowie für sonstige Büro- und Praxisräume, von Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung sowie der haustechnischen Infrastruktur, von Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie von Flächen und Einrichtungen der Warenanlieferung einschließlich von Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen sowie deren Zu- und Abfahrten. Das SO 1b dient außerdem der Unterbringung eines Garagengeschosses.

1.1.1 In dem Sondergebiet SO 1 sind zulässig:
Einzelhandel sowie sonstige Einzelhandelsbetriebe verschiedener Art und Größe mit einer Netto-Verkaufsfläche von insgesamt max. 16.000m². Im Rahmen der insgesamt zulässigen Verkaufsfläche von max. 16.000m² werden für die folgenden Sortimente Verkaufsflächenobergrenzen festgesetzt:

Nahrungs- und Genußmittel	5.000 m²
Gesundheit, Körperpflege	2.000 m²
Bücher, Papier, Schreibwaren	1.100 m²
Schuhe, Lederwaren	2.700 m²
Uhren, Schmuck, Foto	400 m²
Hausrat, Glas, Porzellan	1.400 m²
Sportartikel (ohne Sportbekleidung und -schuhe)	1.000 m²
Spielwaren	800 m²
Unterhaltungselektronik, Neue Medien, Elektrogeräte, Leuchten	2.700 m²
Bekleidung/Textil inkl. Sportbekleidung /-schuhe	6.000m²

Dienstleistungs- und nicht störende Handwerks- sowie Gewerbebetriebe,
Räume für freie Berufe und für sonstige Büro- und Praxisräume,
Schank- und Speisewirtschaften.

In dem Sondergebiet SO 1 sind weiterhin zulässig:
Einrichtungen und Anlagen der Verwaltung sowie der haustechnischen Infrastruktur des Einzelhandels, Betriebs- und Lagereinrichtungen sowie Flächen und Einrichtungen zur Warenanlieferung (einschließlich Einrichtungen und Anlagen zum Be- und Entladen von Fahrzeugen) und deren Zu- und Abfahrten, untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen verschiedener Art und Größe, die dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen.

1.1.3 In dem Teilsondergebiet SO 1b ist weiterhin zulässig:
ein Garagengeschoss zur Unterbringung von Stellplätzen

1.1.4 Traufhöhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 (2) BauNVO im Sondergebiet SO 1
Die Traufhöhe wird in den zeichnerisch festgesetzten Bereichen des SO 1 mit min. 6,0 m über Bezugspunkt bzw. als zwingend 13,0m 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.

1.1.5 Die nach § 14 (2) BauNVO der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen sowie Anlagen für erneuerbare Energien.

1.1.6 Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden in den Teilsondergebieten SO 1a und SO 1b folgende Schalldämmmaße festgesetzt:

1. An den mit w1 bezeichneten Fassaden zur Westseite und zur Nordseite des SO 1b ein Dämmmaß von
R'w res erf. > 30 dB
2. An den Dachflächen oberhalb der mit w1 bezeichneten Fassaden zur Westseite und zur Nordseite des SO 1b ein Dämmmaß von
R'w res erf. > 35 dB
3. An allen sonstigen Fassaden des SO 1a und SO 1b ein Dämmmaß von
R'w res erf. > 20 dB
4. An allen sonstigen Dächern des SO 1a und SO 1b ein Dämmmaß von
R'w res erf. > 25 dB

1.2 Sondergebiet SO 2 nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 (1) und (2) BauNVO -Zweckbestimmung Bergbaumuseum- und Fläche für Versorgung -Fernwärme-

1.2.1 Das festgesetzte SO 2 dient der Unterbringung des Bergbaumuseums Wurmrevier.

1.2.2 Im SO 2 sind mit der Zweckbestimmung Bergbaumuseum stehende und diesem Zweck dienende Räume der Verwaltung und Gastronomie zulässig, soweit sie dem Hauptnutzungszweck dienen und diesem untergeordnet sind.

1.2.3 In der als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzten Fläche sind Anlagen zur Erzeugung von Fernwärme zulässig.

1.3 Gewerbegebiet GE 1-2 nach § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO

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

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

1.3.3 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind nach § 1 (4) BauNVO nur solche Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren gesamte Schallemissionen einen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts nicht überschreiten, wobei der Tagwert der Wert für die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, der Nachtwert der Wert für die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ist.
Für jeden Betrieb, jede Anlage und jede Einrichtung, für welchen/welche die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von dem Betrieb, von der Anlage oder von der Einrichtung ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb der jeweiligen Gewerbegebiete GE 1 und GE 2, einen höheren Beurteilungspegel (nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503)) erzeugen, als er dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung oder Reflexion durch Gebäude oder andere Hindernisse) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter der jeweiligen Gewerbegebiet GE 1 und GE 2, der festgesetzte Schalleistungspegel LW' abgestrahlt würde.

1.3.4 Traufhöhe baulicher Anlagen gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 16 (2) BauNVO im Gewerbegebiet GE 1
Die Traufhöhe wird mit min. 7,0 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.

2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Flächen für Tiefgaragen nach § 9 (1) Nr. 4 und Nr.11 BauGB

2.1 Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Zu- und Ausgänge der Tiefgarage zulässig sind.

2.2 Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Anlieferung angrenzender Bauflächen zulässig ist.
Auch die Zu- und Abfahrt für Wertungs- und Einsatzfahrzeuge der zulässigen Versorgungsanlagen für die Fernwärmeversorgung ist zulässig.

2.3 Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Überdachungen, welche dem Wetterschutz dienen, zulässig sind. Dabei ist zu gewährleisten, dass Rettungsfahrzeuge nicht beeinträchtigt werden.

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

3.1 Gemäß § 23 (5) BauNVO sind im GE 1 und GE 2 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 Stellplatzzufahrten und Zugängen.

3.2 Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

3.4 Gemäß § 14 (2) BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, im MI und GE1 und GE 2 ausnahmsweise zulässig. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Anlagen und Anlagen für erneuerbare Energien.

4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr.25 a BauGB in Verbindung mit § 86 (4) BauO NRW

4.1 Auf den zu bebauenden Grundstücken im GE ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter und heimischer Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

4.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit standortgerechten und heimischen Pflanzen zu bepflanzen. Diese sind zu pflegen und zu erhalten.

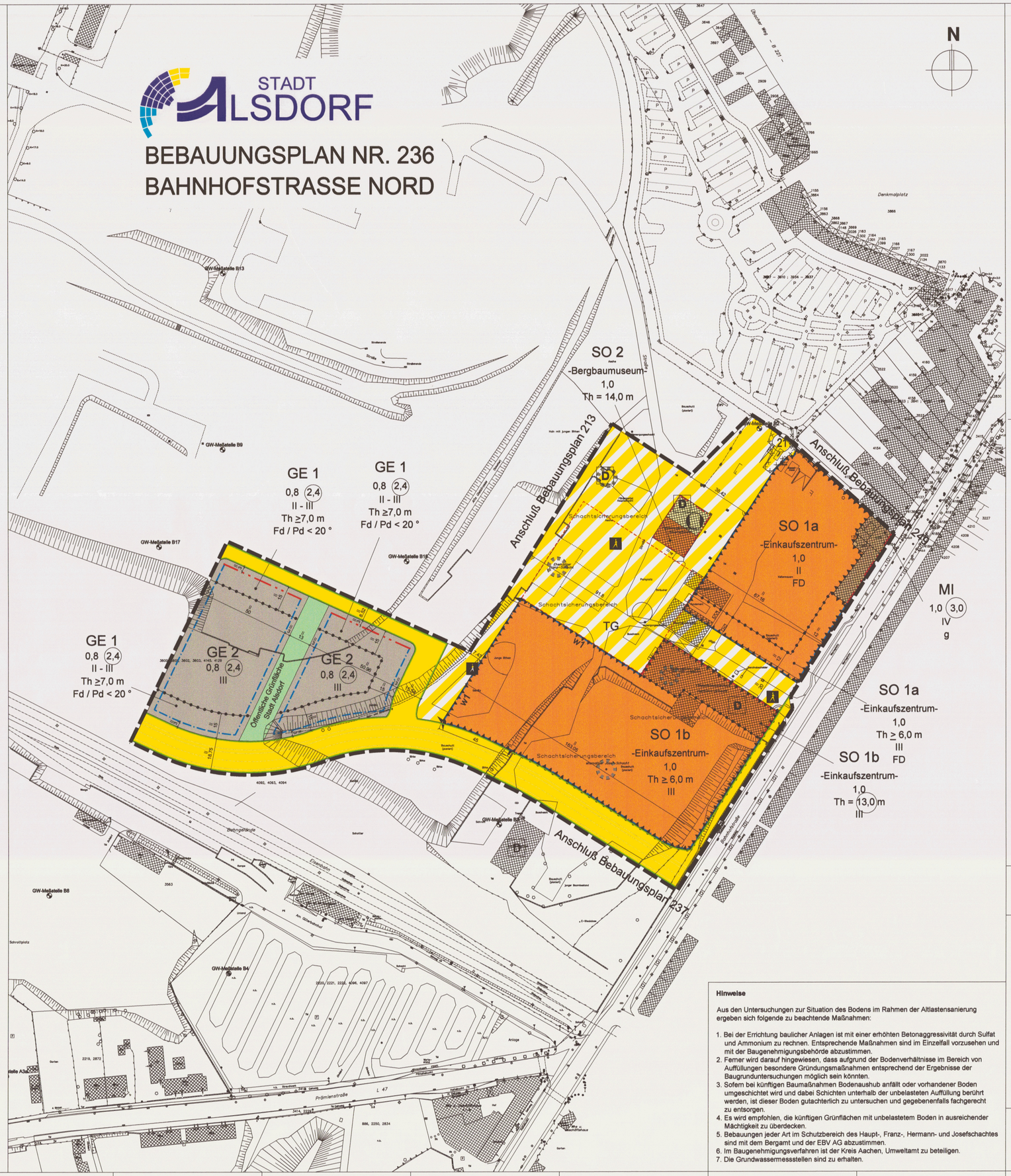
4.3 Die Grundstücke sind mit lebenden Hecken aus standortgerechten und heimischen Pflanzen einzufrieden, sofern zwingende betriebliche Belange keine abweichende Einfriedung erfordern.

4.4 Flachdächer im GE sind ab einer Fläche von 100 m² mit standortgerechten und heimischen Pflanzen zu begrünen, sofern zwingende betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen.

5. Gemäß § 86 (4) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 236 als Festsetzung aufgenommen:

5.1 Dachaufbauten im MI dürfen in ihrer Summe dreifünftel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Drempelhöhe des Dachaufbaus beträgt 1,0 m. Die Firsthöhe des Dachaufbaus darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten.

5.2 Werbeanlagen sind in den als MI und GE sowie SO festgesetzten Gebieten ausschließlich an der Stelle der Leistung bis zur Traufhöhe als Schriftzüge, Einzelbuchstaben oder Firmensignets bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.



Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- GE 1-2 — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO 1-2 — Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

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

- (1.2) Geschoßflächenzahl (als Höchstmaß)
- 0,6 Grundflächenzahl (als Höchstmaß)
- III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- Th ≥ 7,0m Traufhöhe baulicher Anlagen als Mindestmaß (s. textl. Festsetzungen)
- Th (13,0m) Traufhöhe baulicher Anlagen zwingend (s. textl. Festsetzungen)

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

- g geschlossene Bauweise
- Baulinie
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtsbereich
- Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgung (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung
- Fernwärme

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

- öffentliche Grünfläche -Parkanlage-

Sonstige Planzeichen (§ 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB)

- TG Fläche für Tiefgaragen
- Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, bei deren Bebauung besondere Maßnahmen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind (§ 9 Abs.5 Nr. 1 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umwelt-gefährdeten Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB)
- (21) Schadensbereich (s. Gutachten der BSR)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. §1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Fd / Pd ≤ 20° Flachdach/ Pultdach, Neigung max. 20° (s. textl. Festsetzungen)

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)

- D Denkmal nach Denkmalschutzgesetz NW
- Grundwassermeßstelle

Sonstige Eintragungen und Zeichen

- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze mit Grenzpunkt
- Gemarkungsgrenze
- Fl. 1 Flurnummer
- Gebäudebestand
- 4,3 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 Vermessungsingenieurs 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** -

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. Bebauungen jeder Art im Schutzbereich des Haupt-, Franz-, Hermann- und Josefschachtes sind mit dem Bergamt und der EBV AG abzustimmen.
6. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Aachen, Umweltamt zu beteiligen.
7. Die Grundwassermessstellen sind zu erhalten.

Entwurf und Bearbeitung:

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

Aachen, den 02.07.2001

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 15.05.2001
Der Bürgermeister
Im Auftrag
GEZ. RICHTER
Städt. Oberbaurat

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung vom 07.09.1999 ...gemäß § 2 (1) und (4) sowie § 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 26.10.2000 im Amtsblatt Nr. 36 vom 26.10.2000

Alsdorf, den 17.05.2001
GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Die frühzeitige Beteiligung der Bürger erfolgte durch eine Bürgerversammlung am 23.06.2001

Alsdorf, den 17.05.2001
GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB erfolgte vom 29.06.2001 bis .....

Alsdorf, den 17.05.2001
GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 21.05.01 bis 22.06.2001 offengelegen.

Alsdorf, den 29.06.2001
Der Bürgermeister
Im Auftrag
GEZ. RICHTER
Städt. Oberbaurat

Dieser Plan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 11.07.2001 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 02.08.2001
GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Dieser Plan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 18.03.2002
GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 14.03.02 veröffentlich worden und am 14.03.02 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 20.03.2002
Der Bürgermeister
Im Auftrag
GEZ. RICHTER
Städt. Oberbaurat

STADT ALSDORF
BEBAUUNGSPLAN NR.236

BAHNHOFSTRASSE NORD

1 . Ausfertigung

Gemarkung Alsdorf Flur 2 M. 1 : 1000