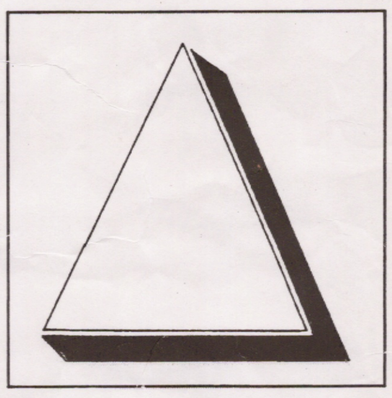
Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 246
MARIADORF - OST



MASZSTAB 1 : 1000



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

Stand der Planunterlage 02.03.01

Aachen, den 23.07.01

Kreisvermessungsdirektor

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

Alsdorf, den 26.7.01

Oberbaurat

Der AfS/Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 05.09.2000 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 09.11.2000

Alsdorf, den 14.08.2001

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.05.2000 bis 12.06.2000 offengelegen.

Alsdorf, den 14.08.2001

Der Bürgermeister
~~In Vertretung~~

~~Technischer Beigeordneter~~

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 21.08.2001(AfS)/27.09.2001 RAT als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 22.08.2001(AfS)/27.09.2001 RAT

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 26.05.2004

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom ~~27.05.04~~ veröffentlicht worden und am ~~27.05.04~~ als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 02.06.2004

Der Bürgermeister
~~In Vertretung~~

~~Technischer Beigeordneter~~

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- u. Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl.I S.2081).
- 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).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 246 -Mariadorf Ost-

1. **Nutzungsbeschränkungen**
   1.1 Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs.9 BauN VO und nach § 4 Abs.3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
   1.2 Folgende in den Mischgebieten nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen 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.

2. **Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16, 18 und 19 BauNVO**
   Die nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist bis 0,8 in den Mischgebieten (MI 3 und MI 4) zulässig, wenn die Flächen auf die die Überschreitung angerechnet wird wasserdurchlässig entsprechend der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung § 2 Abs. 4 b hergestellt werden. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) nur bis zu 25 von Hundert zulässig.

3. **Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
   Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern unzulässig.

4. **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**
   Private Flächen wie Zuwege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind wasserdurchlässig entsprechend der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung § 2 Abs. 4 b herzustellen.

5. **Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Abs. 1, 2, 3**
   Ein geotechnischer Bericht mit Datum vom 23.12.1999 wurde erstellt und liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei. Hiernach ist eine Versickerung von nichtverunreinigtem Niederschlagswasser in den Untergrund möglich und kann mit Hilfe von Rigolen durchgeführt werden.

6. **Zuordnungsfestsetzung gemäß § 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 2 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. 246 beschrieben und sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 246 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 246 Mariadorf Ost.
   Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 246 im Stadtgebiet der Stadt Alsdorf auf der Parzelle 29, Flur 21, Gemarkung Hoengen realisiert und werden hiermit den Bauflächen des Bebauungsplanes zugeordnet.

HINWEISE :

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

ZEICHENERKLÄRUNG

	WOHNGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
123	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
MI	MISCHGEBIETE
1,2	GESCHOSSFLÄCHENZAHL
(0,6)	GRUNDFLÄCHENZAHL
I , II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
(III)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
o	OFFENE BAUWEISE
H	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
TH	TRAUFHÖHE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
	BAUGRENZE
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN
P	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN
	FLÄCHE FÜR WALD
	BEREICH FÜR EIN- UND AUSFAHRT

UNTER DEM PLANGEBIET GEHT DER BERGBAU UM

GEMARKUNG HOENGEN

Stadt ALSDORF **BEBAUUNGSPLAN NR. 246**

02.03.2001