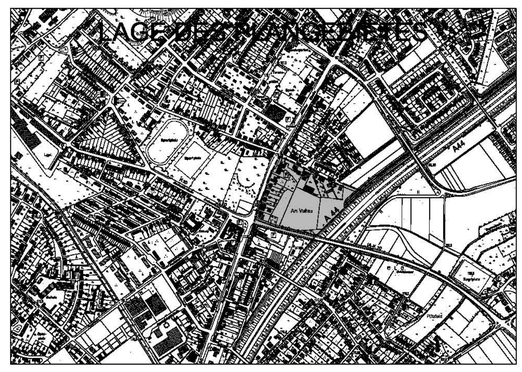
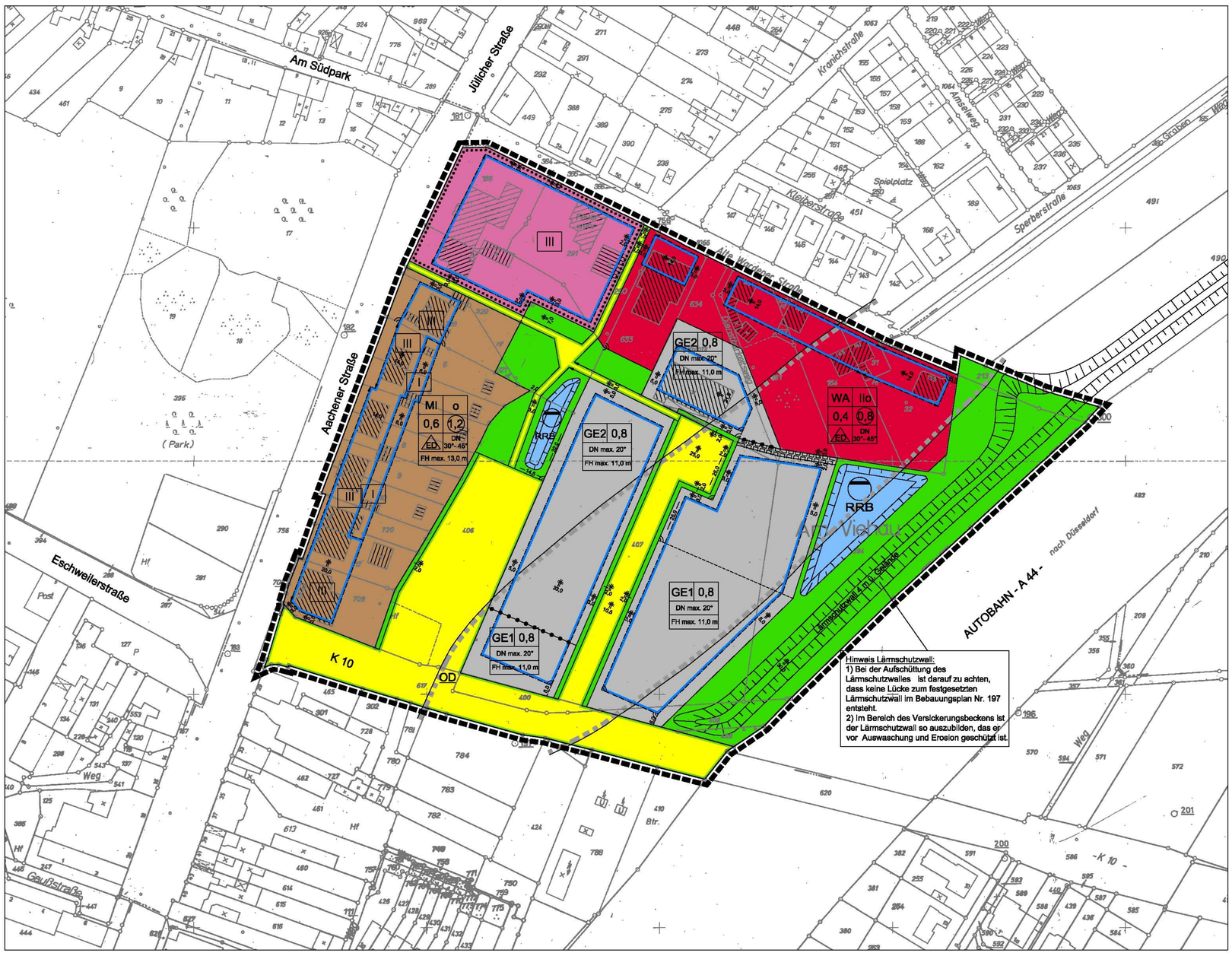
BEBAUUNGSPLAN NR. 256
AM ALTEN RATHAUS

LAGE DER PLANUNG (OHNE MAßSTAB)





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

Stand der Planunterlage 15.11.2004

Aachen, den 15.11.2004

gez. Littek – Braun
Kreisobervermessungsrätin

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

Alsdorf, den 18.01.2005

gez. Richter
Städtischer Oberbaurat

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 22.01.2004 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 29.07.2004

Alsdorf, den 18.01.2005

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.01.2005 bis 25.02.2005 offengelegen.

Alsdorf, den 12.04.2005

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 12.05.2005 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 18.05.2005

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 01.06.2005

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 02.06.2005 veröffentlicht worden und am 02.06.2005 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 20.06.2005

gez. Klein
Bürgermeister

0 10 20 30 40 50

MASZSTAB 1:1 000

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359). Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB finden auf dieses Planverfahren die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

-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) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

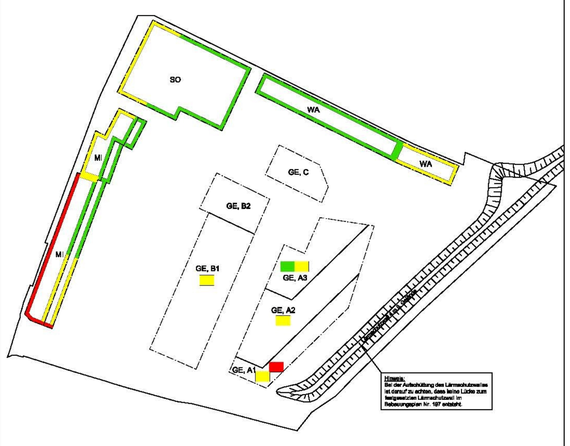
-Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

-Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S. 256) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

-Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S.926 /SGV NW 77)

-Gemeindeordnung (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV. NW. 2003) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Maßnahmenplan zum passiven Schallschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 256 - Am Alten Rathaus-
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Gebäuden im Bebauungsplan Nr. 256 - Am Alten Rathaus- sind die geplanten Aufenthaltsräume der Gebäude, durch eine entsprechende Ausbildung der Außenbauteile vor Straßenlärm zu schützen. Die Dimensionierung der Schutzmaßnahmen muss nach DIN 4109 erfolgen.



Erläuterungen GE:

GE, A 1	≤ 6,0m	LPB IV
	> 6,0m	LPB V
GE, A 2		LPB IV
GE, A 3	≤ 6,0m	LPB III
	> 6,0m	LPB IV

Die Angaben gelten für alle Fassaden, die der A 44 oder K 10 parallel bis senkrecht zugewandt sind.

GE, B 1 LPB IV

Die Angaben gelten für alle Fassaden, die der A 44 oder K 10 parallel oder senkrecht zugewandt sind oder zur Bushaltestelle ausgerichtet sind.

Erläuterungen WA, MI und Fläche für den Gemeinbedarf:
Die an den Rändern der Baufenster dargestellten Lärmpegelbereiche gelten für die zu dieser Seite hin ausgerichteten Fassaden des Gebäudes, auch wenn diese Fassaden innerhalb des Baufensters liegen. Zur Differenzierung der Anforderungen an den Schallschutz wurden die Baufensters ggfs. gegliedert. In Zweifelsfällen sind die höheren Anforderungen zu berücksichtigen.

LÄRMPEGELBEREICHE (LPB) NACH TABELLE 8, DIN 4109		
Plandarstellung	Lärmpegelbereich	erforderliche Schalldämm-Maße (erf. R'w, res)
	III	35 dB
	IV	40 dB
	V	45 dB

Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 256 sind die schalltechnischen Fachbeiträge Nr. A/53/03/BP/061 vom 28.01.2004 und Nr. A/54/03/VL/062 vom 02.02.2004.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan Nr. 256 - Am Alten Rathaus -

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

1.1 Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind - **Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe aller Art, Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, sowie Lagerplätze** - nicht zulässig.

1.2 Im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe mit Verkaufsflächen **ausnahmsweise zulässig** sein, wenn

- sie eine Verkaufstätigkeit **im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort produzierenden, reparierenden oder installierenden Tätigkeit** ausüben
- die Verkaufsfläche dieser Betriebe **nicht größer als 20%** der sonstigen Betriebsfläche ist. Die Größe der Verkaufsfläche darf **200 m²** nicht überschreiten.

1.3 Im GE 1 sind die nach § 8 Abs. 3 BauNVO **ausnahmsweise zulässigen Wohnungen** für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter **nicht zulässig.**

1.4 Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungswesen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen -

nicht zulässig.

1.5 Im Mischgebiet (MI) sind die ausnahmsweise zulässigen - **Vergnügungsstätten i. S. § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO** - nicht zulässig.

2. Gliederung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

2.1 Von den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Gewerbetrieben aller Art sind **nicht zulässig:**

- solche Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NW vom 02.04.1998 in den **Abstandsklassen I bis VII** aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten.

2.2 Gemäß § 31 (1) BauGB können in den Gewerbegebieten **Betriebe der Abstandsklasse VII** des o.a. Abstandserlasses **und andere Betriebe** 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.

3. Bestimmung der Art der baulichen Nutzung gem. § 14 Abs. 1 BauNVO

Im Gewerbegebiet (GE) sind Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 (6) BauNVO unzulässig.

4. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 18 BauNVO und örtliche Bauvorschriften

Im Gewerbegebiet ist die Oberkante First bzw. Attika von maximal **11,00m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut bzw. Attika) einzuhalten.

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

5.1 Gewerbegebiet:
Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist über eine Pumpstation zum vorhandenen Kanal in der Aachener Straße abzuleiten. Das unbelastete Regenwasser ist entsprechend der gutachterlichen Bearbeitung gem. § 51a LWG in das zentrale Versickerungsbecken im nordöstlichen Bereich des Plangebietes zu entsorgen.

5.2 Bushof:
Das Oberflächenwasser des Bushofes wird über einen Öl- und Benzinabscheider in das direkt angrenzende Versickerungsbecken entsorgt.

6. Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Einfriedung der Grundstücke, Versiegelung und Dachentwässerung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14, 15 und Nr. 25 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO und § 19 Abs. 4 BauNVO

6.1 In den Bereichen der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Erschließungsstraßen ist je angebundenem Grundstück eine Grundstückszufahrt/- zugang von maximal 5,5 m Breite zulässig. Eine weitere Zufahrt ist ausnahmsweise zulässig, wenn die Breite des Grundstückes 40,0 m überschreitet.

6.2 Im Gewerbegebiet sind die rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit mind. 1,50m hohen Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubhölzern einzufrieden. Zur Einfriedung können in diese Hecken Zäune mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm integriert werden.

6.3 Bei der Anlage von Stellplätzen ist bei je 5 ebenerdigen Stellplätzen ein hochstämmiger, großkroniger - keine Kugel- und Säulenform - Baum, in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Es sind Arten der Liste nach 6.4 zu verwenden:

6.4 Arten zur Bepflanzung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes:

Bäume:		Sträucher:	
Acer campestre	- Feldahorn	Amelanchier lama.	- Felsenbirne
Acer platanoides	- Spitzahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Betula pendula	- Sandbirke	Cornus mas	- Kornelkirsche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Fagus silvatica	- Rotbuche	Corylus avellana	- Waldhasel
Crataegus monog.	- Weißdorn	Euonymus europa.	- Pfaffenhütchen
Fraxinus excels.	- Esche	Fagus silvatica	- Buche
Prunus avium	- Vogelkirsche	Ilex aquifolium	- Waldhülse
Prunus padus	- Traubenkirsche	Ligustrum vulgare	- Liguster
Quercus robur	- Stieleiche	Lonicera xyloste.	- Heckenkirsche
Salix alba	- Weißweide	Prunus spinosa	- Schlehe
Salix fragilis	- Knackweide	Rosa canina	- Hundsrose
Sorbus aucuparia	- Vogelbeere	Salix aurita	- Öhrchenweide
Tilia cordata	- Winterlinde	Salix caprea	- Salweide
		Salix cinerea	- Grauweide
		Salix viminalis	- Korbweide
		Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder

7. Hinweise:

7.1 Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen

7.2 Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Alsdorf (Baumschutzsatzung) vom 24.10.1986 in der gültigen Fassung vom 17.12.1993 sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mind. 70 cm und mehr geschützt und zu erhalten.

7.3 Der landschaftspflegerische Begleitplan - LPB - zum Bebauungsplan Nr. 256 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 256.

7.4 Gem. den §§ 15 und 16 DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern die Meldepflicht und das Veränderungsgebot.

ZEICHENERKLÄRUNG

	WOHNGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
129	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
MI	MISCHGEBIETE
GE	GEWERBEGEBIETE
	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
(0,7)	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
o	OFFENE BAUWEISE
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
DN	DACHNEIGUNG
FH	FIRSTHÖHE
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	GRÜNFLÄCHE
	ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
	ABWASSER GEM. GUTACHTEN
RRB	REGENRÜCKHALTEBECKEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAU. BES. BAUL. VORKEHR. IM GRÜNDUNGSBEREICH GEM. DIN 1054 UND DIN 18196 ERFORDERLICH SIND
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

GEMARKUNG HOENGEN

STAND 10/2004

BEBAUUNGSPLAN NR. 256 - AM ALTEN RATHAUS

KOLOOZIEJ