BP NR. 296 -BODELSCHWINGHWEG-
1. AUSFERTIGUNG

Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 296 -BODELSCHWINGHWEG-

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung der Stadt Alsdorf. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

Stand der Planunterlage Januar 2009

Alsdorf, den 14.04.2010

Technische Angestellte

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 29.03.2007 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 26.04.2007

Alsdorf, den 14.04.2010

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 26.04.2010 bis 28.05.2010 offengelegen.

Alsdorf, den 08.06.2010

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 15.07.2010 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 16.07.2010

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 28.07.2010

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 29.07.2010 veröffentlicht worden und am 29.07.2010 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 30.07.2010

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.296 - BODELSCHWINGHWEG –

1. Nutzungsbeschränkungen im Mischegebiet dieses Bebauungsplanes gemäß § 1 Abs.5 in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO

1.1 Im **MI - Mischgebiet** dieses Bebauungsplanes sind von den nach § 6 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist.
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sex- Darbietungen sind.
- Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden.
- Vergnügungsstätten, die zur Erzielung von Gewinnen durch Wetten, Sportwetten oder Lotterien dienen.

1.2 Die nach § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16, 18 und 19 BauNVO

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

2.2 Für das im **MI - Mischgebiet** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit maximal zweigeschossiger, offener Bauweise ist eine Firsthöhe von maximal 10,50 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoss-Rohfußboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig.

3. Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB folgende Pflanzen der Artenliste zulässig:

3.1 Im Bebauungsplan sind fünf Hochstamm-Laubbäume nach Wahl aus nachstehender Liste zu pflanzen:

Acer platanoides - Spitzahorn -	Hochstamm 3 x v., StU 18 - 20 cm
Carpinus betulus - Hainbuche -	Hochstamm 3 x v., StU 18 - 20 cm
Tilia cordata - Winterlinde	- Hochstamm 3 x v., StU 18 - 20 cm
Quercus robur - Stieleiche	- Hochstamm 3 x v., StU 18 - 20 cm

3.2 Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrecht NRW zu beachten.

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

4.1 Die Entsorgung von unbelasteten Niederschlagswässern im **MI - Mischgebiet** dieses Bebauungsplanes ist in geeignete Versickerungsanlagen, mit Vorschaltung einer Rückhaltung auf dem Grundstück vorzunehmen.

4.2 Für die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen in geeignete Versickerungsanlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Städteregion Aachen einzuholen.

4.3 Stellplatzflächen für PKW, Zuwegungen, Zufahrten und/oder Betriebsflächen mit geringem KFZ-Verkehr sind **wasserdurchlässig** zu befestigen, sofern **kein Schadstoffeintrag** in das Oberflächenwasser zu erwarten ist und die gewerblichen Nutzungsansprüche dies zulassen.

4.4 Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt sind Dachdeckungen aus Kupfer, Blei und Zink nicht zulässig, sofern nicht die Freisetzung dieser Schadstoffe durch wetterbeständige Beschichtungen / Versiegelungen auszuschließen ist.

5. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BimSchG) gemäß § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

5.1 Ist beabsichtigt, im **MI - Mischgebiet** dieses Bebauungsplanes Gebäude mit Wohnungen zu errichten, ist im Rahmen des Bauantrages die Lärmeinwirkung der in der Nähe befindlichen Tennisanlage zu untersuchen und es sind entsprechende Schutzmaßnahmen vorzusehen.

6. Hinweise:

6.1 **Bodendenkmalschutz**
Gemäß §§ 15 und 16 des DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht und ein Veränderungsverbot.

6.2 **Gas-Doppelfernleitung**
Die exakte Lage der Gas-Doppelfernleitung und der dazugehörigen Schutzstreifen sind vom Veranlasser durch vermessungstechnische Untersuchungen zu prüfen. Die Schutzstreifen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

6.3 **Bergbauliche Einwirkungen**
Das Plangebiet liegt im Bereich des Grundwasseranstieges des ehemaligen Aachener Steinkohlereviers. Daher kann es im Plangebiet zu Bodenbewegungen kommen.

6.4 **Bodenschutz und Altlasten**
Das Gelände ist in Mächtigkeiten von bis zu 3 m aufgefüllt. Im Bereich von Versickerungsanlagen ist daher ein Bodenaustausch vorzunehmen. Die Versickerung darf nur durch unbelasteten Boden erfolgen.

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- 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

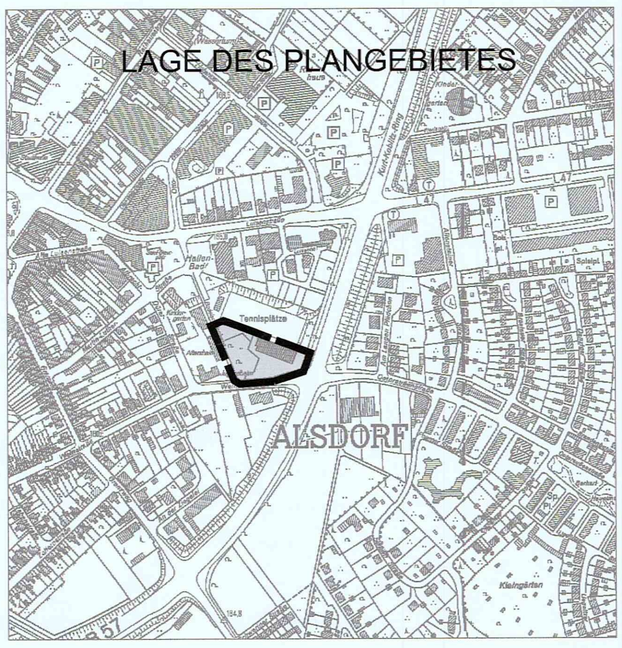
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S.255) berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S.439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

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

- Gemeindeverordnung (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

ZEICHENERKLÄRUNG

	WOHNGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
365	FLURSTÜCKSNUMMER
MI	MISCHGEBIETE
(1,2)	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,6	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
FH	FIRSTHÖHE
	BAUGRENZE
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN - UNTERIRDISCH
	GRÜNFLÄCHEN
	WASSERFLÄCHEN
RRB	REGENRÜCKHALTEBECKEN
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



MASZSTAB	1:500	STAND:	15.06.2010
GEMARKUNG	ALSDORF	BEBAUUNGSPLAN NR. 296 - BODELSCHWINGHWEG	