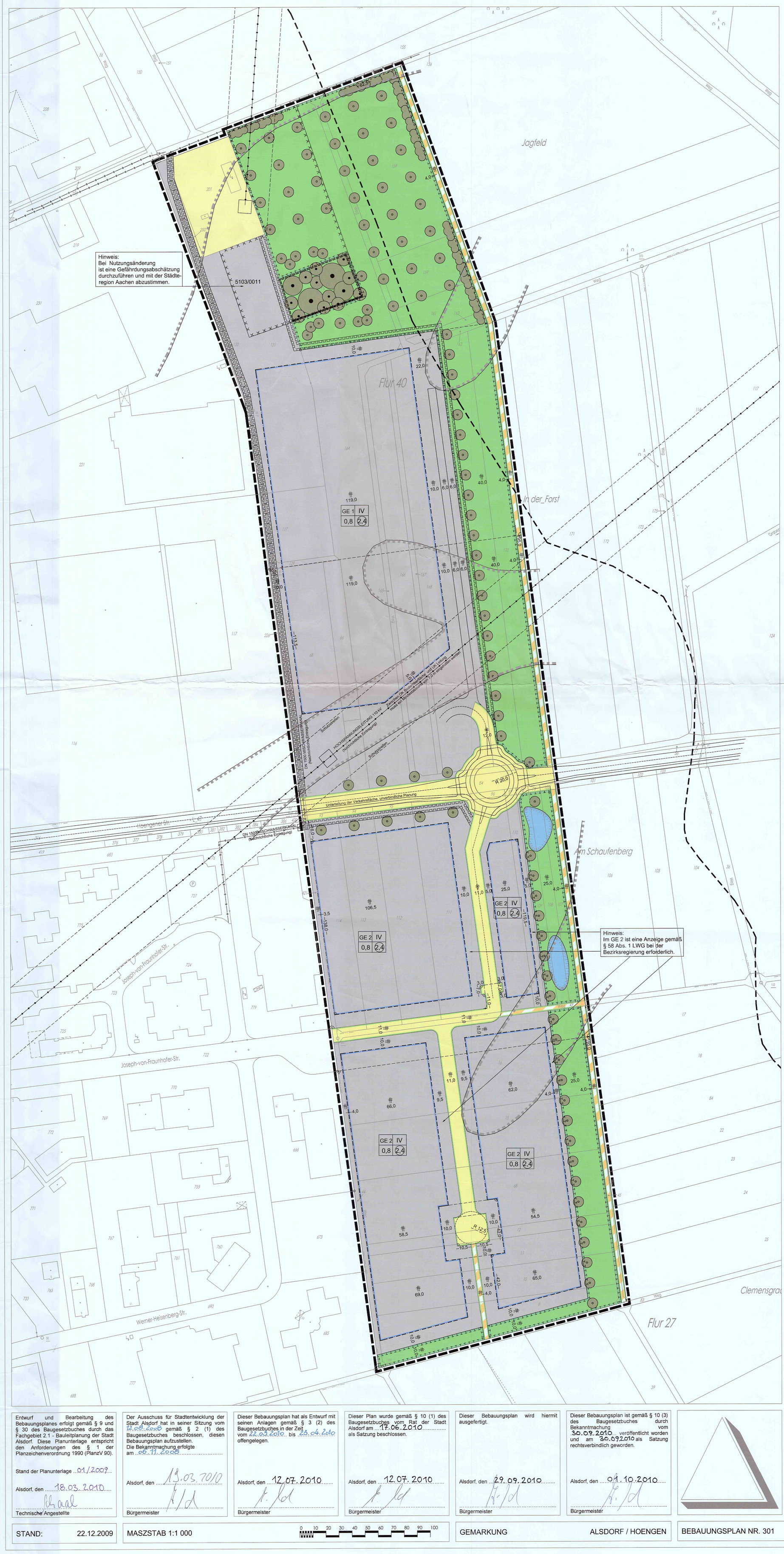
BP NR. 301
ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET
1. AUSFERTIGUNG

Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 301
ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET SCHAUFENBERG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.301 - ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET SCHAUFENBERG -

1. Gliederung des Gewerbegebietes im Geltungsbereich dieses Bebauungs-planes gemäß § 1 Abs.4 BauNVO

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

In dem mit **GE 1** und **GE 2** bezeichneten Gewerbegebiet sind solche Betriebe, die in der Abstandsliste zum Abstandserlass - Runderlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 vom 06.06.2007 - in den **Abstandsklassen I bis IV** aufgeführt sind und Betriebe mit ähnlichem Emissionsverhalten **nicht zulässig**.

Gemäß § 31 Abs.1 BauGB können im Gewerbegebiet **GE 1** und **GE 2 Betriebe der Abstandsklasse IV** 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.

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

2.1 Im Gewerbegebiet **GE 1** und **GE 2** dieses Bebauungsplanes sind von den nach § 8 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen **Lagerplätze nicht zulässig**.

2.2 Im Gewerbegebiet **GE 1** und **GE 2** dieses Bebauungsplanes sind von den nach § 8 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **Anlagen für kirchliche** und **kulturelle Zwecke** sowie **Vergnügungsstätten nicht zulässig**.

2.3 Im Gewerbegebiet **GE 1** und **GE 2** dieses Bebauungsplanes sind **Einzelhandelsbetriebe** aller Art **nicht zulässig**.

2.3.1 Zulässig sind - abweichend von der vorstehenden Regelung - **Gewerbe- und Handwerkerbetriebe mit Verkaufsflächen** für den Verkauf an den Endverbraucher, wenn die Verkaufstätigkeit im betrieblichen Zusammenhang mit ihrer vor Ort **produzierenden, reparierenden** oder **installierenden Tätigkeit** steht.

2.4 Im **GE 1** sind Wohnungen gemäß § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO **nicht zulässig**.

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

3.1 Die Entsorgung von unbelasteten Niederschlagswässern im Gewerbegebiet **GE 1** (nördliches Plangebiet) dieses Bebauungsplanes ist über Regenwasserkanäle in eine Versickerung, mit Vorschaltung einer Rückhaltung, auf dem Gewerbe-grundstück vorzunehmen.

3.2 Die Entsorgung von unbelasteten Niederschlagswässern im Gewerbegebiet **GE 2** (südliches Plangebiet) dieses Bebauungsplanes ist über Regenwasserkanäle in eine Versickerung, mit Vorschaltung einer Rückhaltung, innerhalb der Grünflächen vorzunehmen.

3.3 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.

3.4 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.

3.5 Für die Erschließung des Gewerbegebietes **GE 2** (südliches Plangebiet) ist eine Kanalnetz-Anzeige gemäß § 58 Abs.1 LWG bei der Bezirksregierung Köln zu stellen.

4. 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.20 und Nr.25 BauGB

4.1 Auf den Grünflächen im Bebauungsplangebiet sind Bepflanzungen entsprechend der Artenliste Nr. 4.4 mit **standortgerechten Gehölzen** vorzunehmen.

4.2 In den Gewerbegebieten **GE 1** und **GE 2** dieses Bebauungsplanes sind **mindestens 15 % der Grundstücksflächen** als Grünflächen anzulegen, mit Pflanzen der Artenliste 4.4 zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.3 Bei der Anlage von **Stellplätzen** ist bei je 5 ebenerdigen Stellplätzen **ein hochstämmiger Baum,** entsprechend der Artenliste 4.4 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4 Arten zur Bepflanzung in den Grünflächen dieses Bebauungsplanes:

Bäume:			**Sträucher:**		
Carpinuns betulus	-	Hainbuche	Cornus mas	-	Kornelkirsche
Fagus silvatica	-	Rotbuche	Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Prunus avium	-	Vogelkirsche	Corylus avellana	-	Waldhasel
Quercus petraea	-	Traubeneiche	Crataegus mono.	-	Weißdorn
Quercus robur	-	Stieleiche	Prunus spinosa	-	Schlehe
Tilla cordata	-	Winterlinde	Rosa canina	-	Hundsrose

5. Bodendenkmalschutz

5.1 Im südlichen Bebauungsplangebiet Nr.301, zwischen L 47 und Halde Maria wird aufgrund einer Prospektion eine römische villa rustica sowie ein vorgeschichtlicher Siedlungsplatz vermutet.
Besteht bei Erdarbeiten zu Baumaßnahmen die Gefahr der Zerstörung von Bodendenkmälern, muss gewährleistet sein, dass vor Baubeginn diese durch Ausgrabung und Dokumentation - dem wissenschaftlichen Standard entsprechend - gesichert werden. Die Untersuchung hat durch eine archäologische Fachfirma nach Maßgabe einer Erlaubnis gemäß § 13 DschG NW zu erfolgen.

Mit der eigentlichen Baumaßnahme darf erst begonnen werden, wenn die betroffenen Flächen von der LVR-Bodendenkmalpflege im Rheinland nach Abschluss der archäologischen Untersuchung freigegeben sind.

5.2 Im nördlichen Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.301, nördlich der L47, ist zeitnah (sobald der Bewuchs es ermöglicht), eine archäologische Prospektion durchzuführen. Werden auf dieser Fläche Bodendenkmäler gefunden, ist wie unter Punkt 5.1 zu verfahren.

6. Hinweise:

6.1 Entwässerung

Im Gewerbegebiet **GE 1** und **GE 2** dieses Bebauungsplanes ist gemäß § 51a LWG für die Einleitung von unbelasteten Niederschlagswässern in den Untergrund die Erlaubnis des Kreises Aachen, Untere Wasserbehörde, einzuholen.

Im **GE 2** dieses Bebauungsplanes ist eine Anzeige gemäß § 58 Abs.1 LWG bei der Bezirksregierung Köln erforderlich.

6.2 Altlasten

Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 5103/0011 ist bei Nutzungsänderungen eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und mit dem Kreis Aachen abzustimmen.

6.3 Bergbauliche Einwirkungen

Im Plangebiet sind bergbauliche Einwirkungen möglich.

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

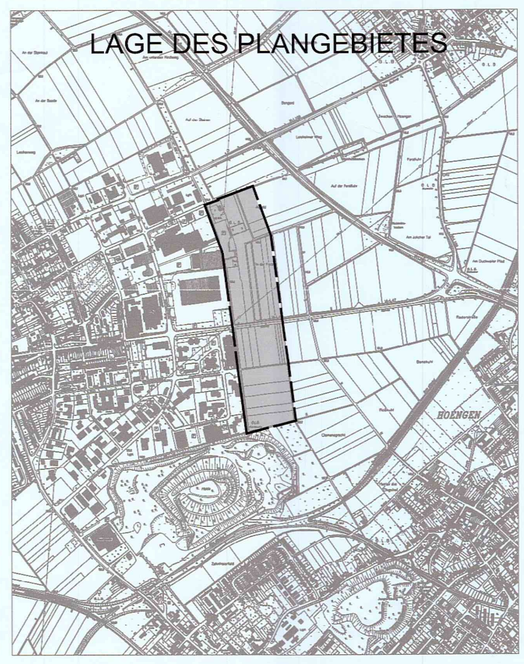
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S.926 / SGV NW 77)

- 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
129	FLURSTÜCKSNUMMER
GE	GEWERBEGEBIETE
2,4	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,8	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
IV	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN OBERIRDISCH
	HAUPTABWASSERLEITUNGEN UNTERIRDISCH
	GRÜNFLÄCHE
	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
	ANPFLANZEN VON STRÄUCHER
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
	UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT bzw. DES ERSCHLIESSUNGS UND VERSORGUNGSTRÄGERS
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFEHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	TEKTONISCHE STÖRUNG
	UNVERBINDLICHE PLANUNG UNTERTEILUNG DER VERKEHRSFLÄCHE

LAGE DES PLANGEBIETES



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 01/2009

Alsdorf, den 18.03.2010

Technische Angestellte

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 12.05.2010 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 06.11.2008

Alsdorf, den 19.03.2010

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 22.03.2010 bis 23.04.2010 offengelegen.

Alsdorf, den 12.07.2010

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 17.06.2010 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 12.07.2010

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 29.09.2010

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 30.09.2010 veröffentlicht worden und am 30.09.2010 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 01.10.2010

Bürgermeister

STAND: 22.12.2009	MASZSTAB 1:1 000	0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100	GEMARKUNG ALSDORF / HOENGEN	BEBAUUNGSPLAN NR. 301 -ERWEITERUNG GEWERBEGEBIET SCHAUFENBERG-