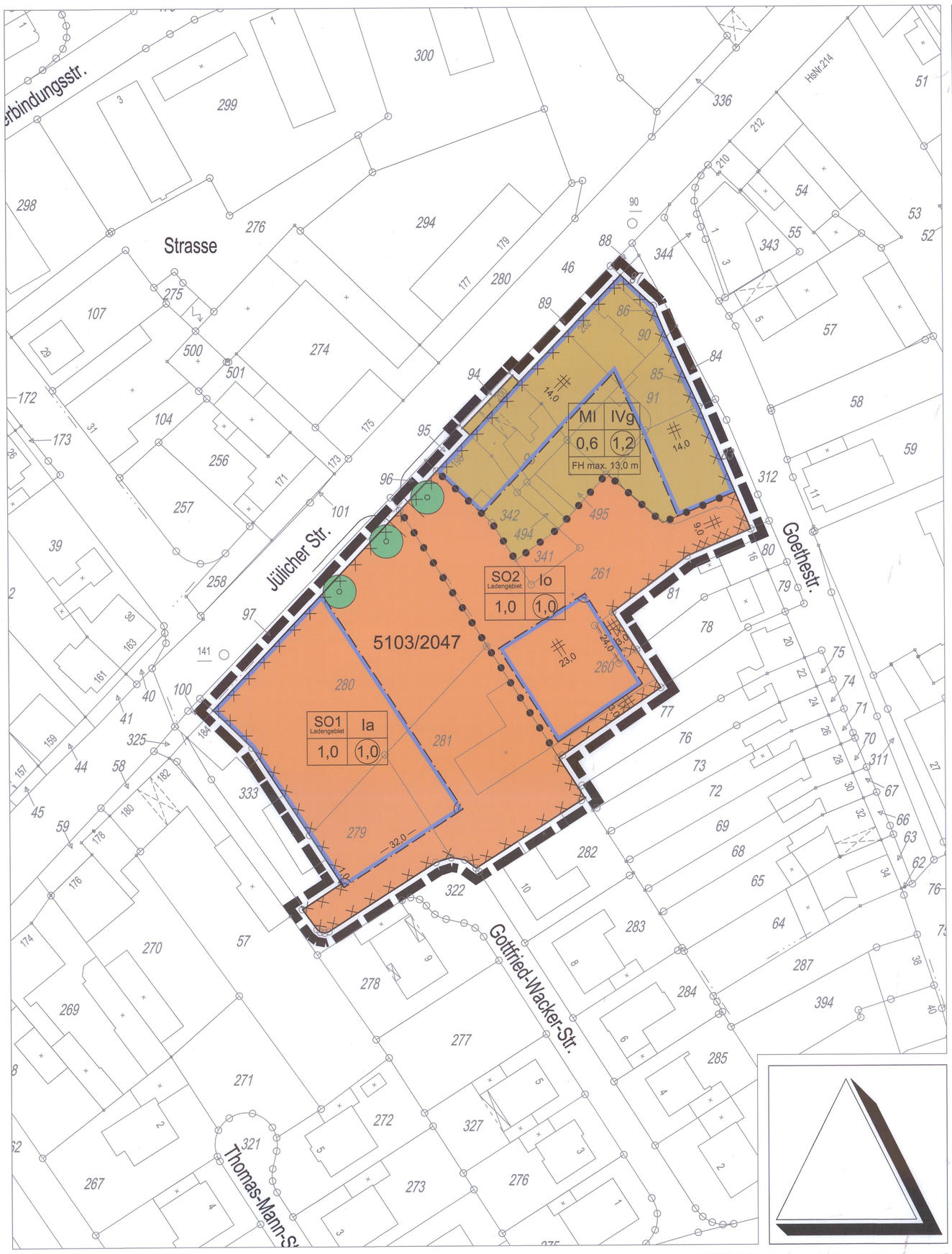
BP NR. 317 HOENGEN - MITTE

1. AUSFERTIGUNG

Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 317 HOENGEN - MITTE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.317 - Hoengen - Mitte -

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 **Im "Sonstigen Sondergebiet" SO 1 mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO** ist die Unterbringung von *nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben* sowie Dienstleistungsbetrieben zulässig. Zulässig sind:

- ein Lebensmitteldiscounter
- kleinteiliger Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
- gastronomische Betriebe
- Dienstleistungsbetriebe
- sporadische Märkte (z.B. Trödel- und Handwerkermärkte), im Bereich der Stellplatzanlagen/Freiflächen
- Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.2 **Im "Sonstigen Sondergebiet" SO 2 mit der Zweckbestimmung "Ladengebiet" gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO** ist die Unterbringung von *nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben* sowie Dienstleistungsbetrieben zulässig. Zulässig sind:

- ein Drogeriefachmarkt
- gastronomische Betriebe
- Dienstleistungsbetriebe
- sporadische Märkte (z.B. Trödel- und Handwerkermärkte), im Bereich der Stellplatzanlagen/Freiflächen
- Werbeanlagen sowie sonstige Nebenanlagen für den durch die Nutzung verursachten Bedarf

1.3 Ausnahmsweise sind in den **"Sonstigen Sondergebiet" SO 1 und SO 2** mit der Zweckbestimmung **"Ladengebiet"** neben nahversorgungsrelevanten Sortimenten zentrenrelevante Sortimente, **bis maximal 20 v.H. der Verkaufsfläche,** zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind gemäß **Alsdorfer Liste:**

- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
- Telekommunikationsgeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik
- Haushaltstextilien, Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
- Heimtextilien
- elektrische Haushaltsgeräte
- keramische Erzeugnisse und Glaswaren
- Musikinstrumente und Musikalien
- Haushaltsgegenstände
- Bücher
- Fachzeitschriften
- Schreib- und Papierwaren, Schul und Büroartikel
- bespielte Bild- und Tonträger
- Fahrräder und -zubehör
- Sportartikel
- Spielwaren, Bastelartikel
- Bekleidung
- Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
- medizinische und orthopädische Artikel
- Schnittblumen
- Uhren und Schmuck
- Augenoptiker
- Foto- und optische Erzeugnisse
- Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
- Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

1.4 Für das im **Mischgebiet - MI** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung gemäß **§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 6, ' 16 und § 18 BauNVO,** mit **4 Vollgeschossen** als Höchstmaß, ist eine Firsthöhe von maximal **13.00m** zulässig (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes).

1.5 Zur **Ordnung der gewerblichen Nutzung** und zur **Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen** im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden im **MI-Gebiet** folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- **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.
- **Vergnügungsstätten**, die der **Erzielung von Gewinnen durch Wetten** o. ä. dienen.
- Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung dienen und in denen **gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien** angeboten werden.

2. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Abs. 3 LWG i. V. mit § 9 Abs. 4 BauGB

Die Beseitigung von anfallendem Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer und sonstiger Freiflächen sind innerhalb dieses Bebauungsplanes in das vorhandene Kanalnetz einzuleiten.

3. Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

3.1 In den **"Sonstigen Sondergebiet" SO 1 und SO 2** mit der Zweckbestimmung **"Ladengebiet"** sind bei der Anlage von Stellplätzen bei je 8 ebenerdigen Stellplätzen ein hochstämmiger Baum, entsprechend der Liste 3.2 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.2 Arten zur Bepflanzung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes:

Bäume:

Acer campestre -	Feldahorn
Acer platanoides -	Spitzahorn
Carpinus betulus -	Hainbuche
Fraxinus excelsior -	Esche

Planzqualität **Hochstamm** **Stammumfang:** **18-20 cm**

4. Hinweise

4.1 **Denkmalschutz**
Gem. §§ 15 und 16 des DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht und ein Veränderungsverbot.

4.2 **Altlasten**
Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 5103/2047 ist bei Nutzungsänderungen eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen und mit der Städteregion Aachen abzustimmen.

4.3 **Immissionsschutz**
Schallschutzmaßnahmen sind im Rahmen der Baugenehmigung mit der Städteregion Aachen abzustimmen.

4.4 **Bodenbewegungen / Grundwassersituation**
Das Plangebiet liegt im Bereich des Grubenwasseranstiegs des ehemaligen Aachener Steinkohlereviers. Weiterhin ist das Plangebiet von den durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohleberbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei späterem Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

4.5 Innerhalb des Plangebietes sind geeignete Flächen für das Fahrradparken gemäß der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) anzulegen.

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

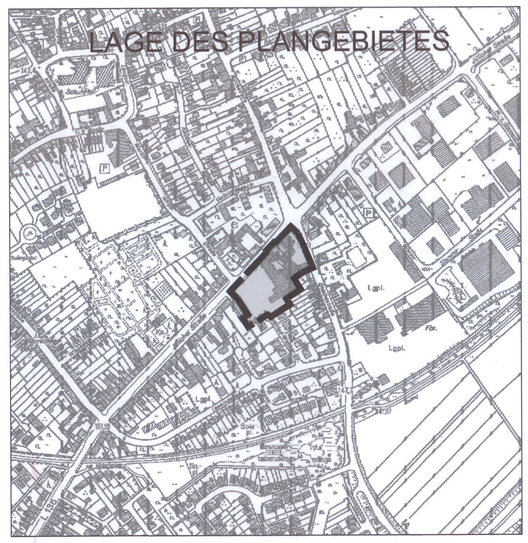
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S.255) berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S.439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- 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

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
142	FLURSTÜCKSNUMMER
MI	MISCHGEBIETE
SO	SONDERGEBIETE
0,7	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
FH	FIRSTHÖHE
	BAUGRENZE
o	OFFENE BAUWEISE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



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 29.03.2011

i.V.

Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 17.12.2009 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 13.01.2010

Alsdorf, den 29.03.2011

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.01.2010 bis 20.02.2010 offengelegen.

Alsdorf, den 29.03.2011

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 30.03.2011 bis 13.04.2011 erneut offengelegen.

Alsdorf, den 18.04.2011

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 14.04.2010 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 15.04.2011

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 12.05.2011

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 19.05.2011 veröffentlicht worden und am 19.05.2011 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 20.05.2011

Bürgermeister

MASZSTAB 1:500 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

GEMARKUNG ALSDORF

STAND: 29.03.2011

BP Nr. 317 HOENGEN - MITTE