Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 325 HANS-BÖCKLER-STRASSE

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 ... 12/2011

Alsdorf, den ... 30.05.2012

i.V.

Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 06.12.2011 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 15.02.2011

Alsdorf, den ... 30.05.2012

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.03.2012 bis 05.04.2012 offengelegen.

Alsdorf, den ... 30.05.2012

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 09.08.2012 bis 20.09.2012 erneut offengelegen.

Alsdorf, den ... 30.08.2012

i.V.

~~Technische Beigeordnete~~

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 20.09.2012 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 22.10.2012

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

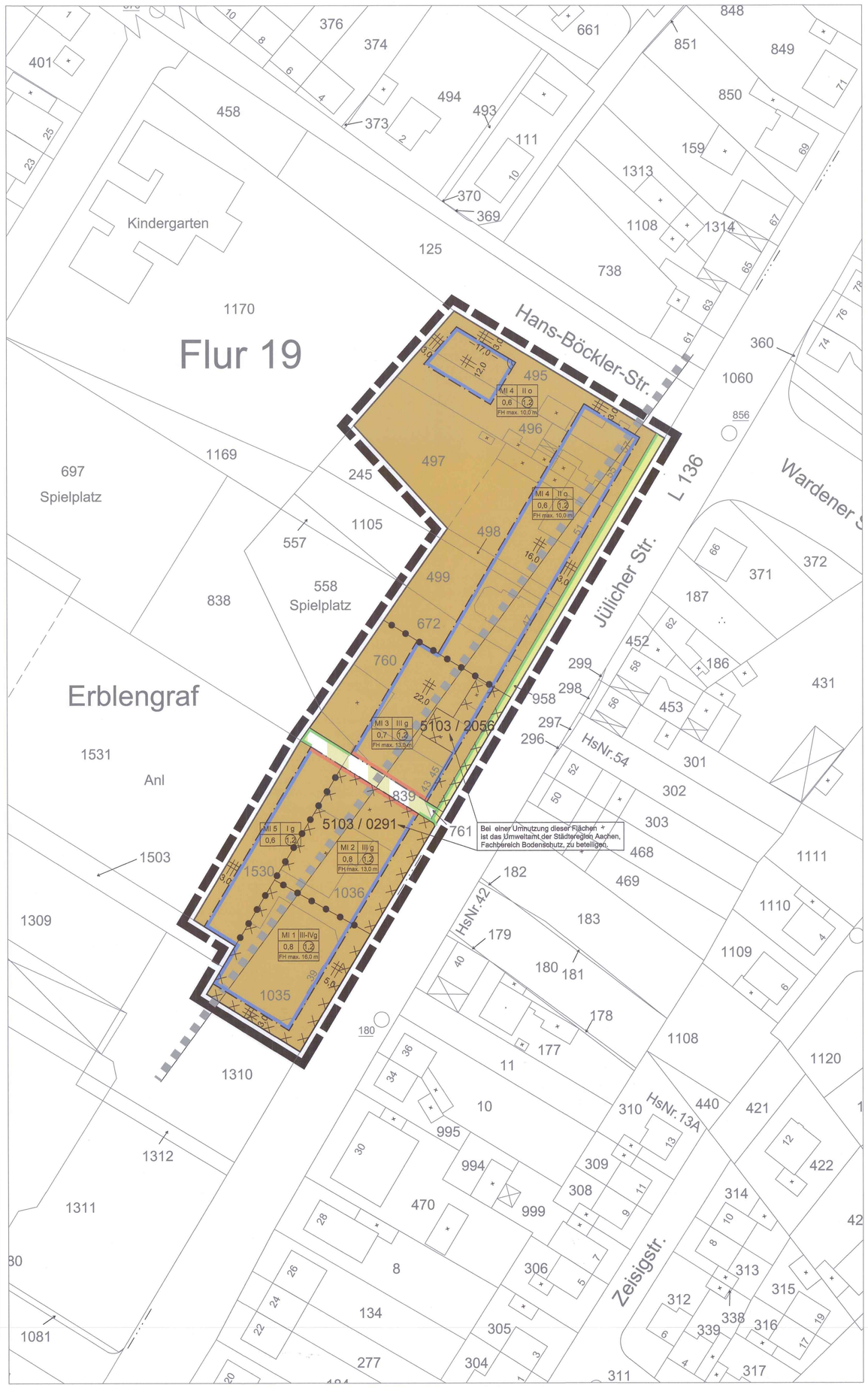
Alsdorf, den 22.10.2012

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 27.09.2012 veröffentlicht worden und am 22.09.2012 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den ... 22.10.2012

Bürgermeister



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 325 - HANS-BÖCKLER-STRASSE -

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO

1.1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden im **Mischgebiet MI 1 – MI 5** folgende **Nutzungen ausgeschlossen**:

- **Vergnügungsstätten**, deren überwiegende Zweckbestimmung die **kommerzielle Nutzung** von **Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten** (Spielhallen, Spielcasinos) ist.
- **Vergnügungsstätten**, die der **Erzielung von Gewinnen durch Wetten** o. ä. dienen.
- **Vergnügungsstätten**, deren überwiegende Zweckbestimmung **Sexdarbietungen** (Fim- und Videovorführungen und Schaustellung von Personen gem. § 33 GewO) sind.
- **Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs** sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist
- **Einzelhandelsbetriebe**, in denen neben dem Verkauf von **Sexartikeln** (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt.

1.2. Im **Mischgebiet – MI 1 – 5** sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **Tankstellen** nicht zulässig.

1.3. Im **Mischgebiet – MI 3 und MI 4** sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment** gemäß Alsdorfer Liste (vgl. Anhang zu den textlichen Festsetzungen) **nicht zulässig**.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO

2.1. Für das im **Mischgebiet – MI 1** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit **3 Vollgeschossen** als Mindestmaß und mit **4 Vollgeschossen** als Höchstmaß, ist eine Firsthöhe von maximal **16.00m** zulässig (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes).

2.2. Für das im **Mischgebiet – MI 2 und MI 3** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit **3 Vollgeschossen** als Höchstmaß, ist eine Firsthöhe von maximal **13.00m** zulässig (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes).

2.3. Für das im **Mischgebiet – MI 4** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit 2 **Vollgeschoss** als Höchstmaß, ist eine Firsthöhe von maximal **10.00m** zulässig (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes).

2.4. Für das **Mischgebiet – MI 5** ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

3. Bauweise
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

3.1. In den **Mischgebieten MI 1 – 3** und **MI 5** sind Gebäude in **geschlossener Bauweise** zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

3.2. Im **Mischgebiet MI 4** sind Gebäude in **offener Bauweise** zu errichten. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1. Die 'Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung' sind als Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fuß- und Radwege niveaugleich auszubauen.

5. Altlasten
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

5.1. Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen 5103/0291 und 5103/2056 ist bei Nutzungsänderungen das Umweltamt der Städteregion Aachen, Fachbereich Bodenschutz, zu beteiligen.

B. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

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

2. Bergbau

Durch den Anstieg des Grubenwassers innerhalb des Steinkohlebergbaus sind Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus liegt und dass nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten ist. Eventuell daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planungen und Bauvorhaben zu berücksichtigen.

3. Baugrund

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 weist innerhalb des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet sind in den gemäß § 9 Abs 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

C. ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

DEFINITION DER ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTEN SORTIMENTE (ALSDORFER LISTE)

gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf, BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Juli 2008

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	
WZ 2003	**Bezeichnung**
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmittel
52.31	Apotheken
52.33	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
zentrenrelevante Sortimente	
52.49.5	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte und Software
52.49.6	Telekommunikationsgeräte
52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik
52.41	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
52.44.7	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
52.45.1	Elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
52.44.4	Keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
52.47.2	Bücher
aus 52.47	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.47.1	Schreib und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
52.45.2	bespielte Ton- und Bildträger
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
52.48.6	Spielwaren, Bastelartikel
52.42.1	Bekleidung
52.43.1	Schuhe, Lederwaren und Reisegepäck
52.32	medizinische und orthopädische Artikel
aus 52.49	Schnittblumen
52.48.5	Uhren und Schmuck
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, Kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

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

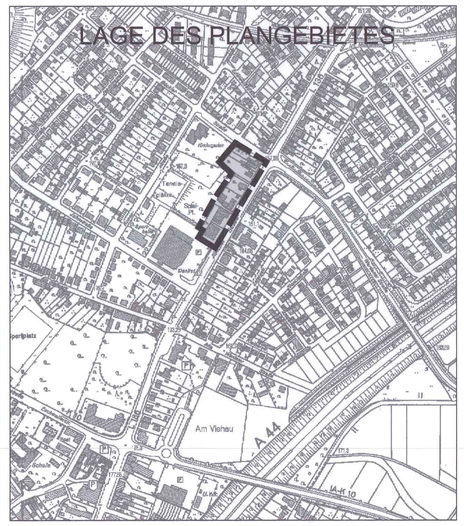
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S.255) berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S.439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- 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
0,7	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
FH	FIRSTHÖHE
o	OFFENE BAUWEISE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
	BAUGRENZE
	BAULINIE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENVERKEHRSFLÄ. BES. ZWECKBESTIMMUNG
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG



STAND: 24.05.2012

MASZSTAB 1:500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

GEMARKUNG HOENGEN

BP Nr. 325 - HANS-BÖCKLER-STR.

BP NR. 325 1. AUSFERTIGUNG -HANS-BÖCKLER-STRASSE-

AfS 06.09.2012