Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung nach § 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 Allg. Wohngebiete WA 1-2 nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO

1.1.1 Von den gemäß § 4(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1(5) BauNVO im WA 1-2 nicht zulässig:
- Tankstellen

1.1.2 Traufhöhe baulicher Anlagen gem. § 9(1) Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16(2) und 18 BauNVO im WA 1 - 2:
Die max. Traufhöhe der zulässigen Garagen wird mit 3,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen. Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungslinie liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der querstraßenseitigen Garagenfront führt.

1.1.2 Drempelhöhe gem. § 9(1) Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16(2) und 18 BauNVO im WA 1 und WA 2:
Die Drempelhöhe wird mit max. 1,0 m über Oberkante der Rohbaudecke über dem obersten Vollgeschoss festgesetzt. Unter Drempelhöhe ist der Abstand der Oberkante Rohbaudecke über dem obersten Vollgeschoss und der Oberkante Dachhaut des Gebäudes zu verstehen.

1.2 Mischgebiete MI 1-3 nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 6 BauNVO

1.2.1 Von den gemäß § 6(2) BauNVO zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1(5) BauNVO im MI 1 - 3 nicht zulässig:
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten.

1.2.2 Die nach § 6(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten i.S. des § 4a (3) Nr.2 BauNVO) ist gem. § 1(6) BauNVO im MI 1 - 3 nicht zulässig:

1.2.3 First- und Traufhöhe baulicher Anlagen gem. § 9(1) Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16(2) und 18 BauNVO im Mischgebiet MI 2:
Die max. Traufhöhe wird mit 10,0 m, die max. Firsthöhe mit 13,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen. Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungslinie liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der querstraßenseitigen Gebäudefront führt. Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen eines Gebäudes, bei Flach- und Pultdächern der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

1.3 Kerngebiet MK nach § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 7 BauNVO

1.3.1 Von den gemäß § 7(2) BauNVO zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1(5) BauNVO im MK nicht zulässig:
- Tankstellen i.V. mit Parkhäusern und Großgaragen
- Vergnügungsstätten.

1.3.2 Die nach § 7(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung "Tankstellen" ist gem. § 1(6) BauNVO im MK nicht zulässig.

1.3.3 Traufhöhe baulicher Anlagen gem. § 9(1) Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16(2) und 18 BauNVO im Kerngebiet MK:
Die Traufhöhe wird mit 13,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen. Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungslinie liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der querstraßenseitigen Gebäudefront führt.

1.4 Gewerbegebiet GE nach § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 8 BauNVO

1.4.1 Gemäß § 1(5 und 9) BauNVO wird festgesetzt, dass von den nach § 8(2) BauNVO zulässigen Nutzungen folgende Nutzungsarten bzw. Anlagen nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe und sonstige Betriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher, mit Ausnahme von an Stelle der Leistung im GE produzierter Waren, sofern diese von der Größe der Verkaufsfläche der Produktionsfläche untergeordnet sind.
- Tankstellen.

Von den nach § 8(3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1(6) BauNVO nicht zulässig:
- Vergnügungsstätten.

1.4.2 Traufhöhe baulicher Anlagen gem. § 9(1) Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16(2) und 18 BauNVO im Gewerbegebiet:
Die Traufhöhe wird mit max. 10,0 m über Bezugspunkt festgesetzt. Unter Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen. Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungslinie liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der querstraßenseitigen Gebäudefront führt.

1.4.3 Gemäß § 1(4) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VII der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen v. 02.04.1998 -SMBl. NW. 43 S. 744 - (Abstandserlass) und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad nicht zulässig sind.
Werden nachweislich durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebsbeschränkungen die Emissionen so weit begrenzt, dass von ihnen keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Nutzungen zu erwarten sind, sind auch Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII oder vergleichbare Betriebe ausnahmsweise zulässig.
Hinweis: Die Abstandsliste des RdErl. wird der Begründung beigefügt.

1.5 Sondergebiet SO nach § 9 (1) Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11(1+2) BauNVO

1.5.1 Gemäß § 11(2) BauNVO sind im SO -Zweckbestimmung Bergbaumuseum- Wohnungen für Aufsichtspersonal, soweit notwendig, zulässig.

1.5.2 Im SO sind mit der Zweckbestimmung Bergbaumuseum stehende und diesem Zweck dienende Räume der Verwaltung, Gaststätten, Werkstätten und Ateliers zulässig, soweit sie dem Hauptnutzungszweck dienen und diesem untergeordnet sind.

1.5.3 Im SO ist die Errichtung baulicher Anlagen, die im funktionalen und räumlichen Zusammenhang mit dem Bergbaumuseum stehen (Fördergerüst, Lokschuppen und ähnliches), auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

1.5.4 Die Flächen der im B-Plan 212 gekennzeichneten Bahngleise auf dem Museumsgelände sowie das innerhalb der öffentlichen Grünfläche gekennzeichnete Gleis dürfen, vorbehaltlich anderer rechtlicher Vorschriften, für die Anlage von Gleisen für museumsbedingten Bahnbetrieb genutzt werden.

1.5.5 **Hinweis**: Um die Mittelpunkte des Eduardschachtes und des Wilhelmschachtes ist jeweils ein im Plan gekennzeichneter Schachtsicherungsbereich mit einem Radius von 20 m von Bebauung freizuhalten und gegen unbefugtes Betreten zu sichern.

2. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen nach § 9(1) Nr.4 BauGB

2.1 Gemäß § 23(5) BauNVO sind im WA 1/WA 1* Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. In den Bereichen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14(1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, mit Ausnahme von Zugängen und Garagenzufahrten.

2.2 Gemäß § 23(5) BauNVO sind im MI 1-3 in den Bereichen zwischen Baulinie/Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14(1) BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, mit Ausnahme von Zugängen und Stellplatzzufahrten.

2.3 Gemäß § 14(2) BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

3. Hauptabwasserleitung gem. § 9 (1) Nr.13 BauGB

3.1 Die Abwasserleitung ist von jeder Art von Bebauung mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Stellplätzen freizuhalten.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr.20 BauGB

4.1 Die Flächen nach § 9(1) Nr.20 BauGB sind mit heimischen und standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen, diese zu pflegen und diese zu erhalten.

4.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche westlich des GE ist die Anlage und der Betrieb eines Bahngleises, welches in unmittelbarem Zusammenhang mit dem angrenzenden Sondergebiet - Zweckbestimmung Bergbaumuseum- steht, vorbehaltlich anderer rechtlicher Vorschriften, zulässig.

4.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist die Anlage und der Betrieb von Kinderspielplätzen zulässig.

5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten nach § 9 (1) Nr.21 BauGB

5.1 Das zu Gunsten der Stadt Alsdorf festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "A" für die zu belastende Fläche umfasst die Befugnis, einen zugänglichen und von Wartungsfahrzeugen befahrbaren Weg anzulegen und zu unterhalten sowie notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen zu bauen und zu unterhalten.

5.2 Das zu Gunsten der Stadt Alsdorf festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht "B" für die zu belastende Fläche umfasst die Befugnis, einen zugänglichen Weg anzulegen und zu unterhalten sowie notwendige Ver- und Entsorgungsleitungen zu bauen und zu unterhalten.

5.3 Das zu Gunsten der Thyssenguss GmbH festgesetzte Geh- und Leitungsrecht "C" für die zu belastende Fläche umfasst die Befugnis, den notwendigen Sicherheitsstreifen zu unterhalten und zu Wartungs-und Reparaturarbeiten zu nutzen. Der Streifen ist von baulichen Anlagen mit Ausnahme von Zugängen und Zufahrten frei zu halten.

6. Bauliche und technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gem. § 9(1) Nr.24 BauGB

6.1 Im WA 1*, WA 1, WA 2, MI 1, MI 3sowie in Gebäuden mit Aufenthalts- und Schlafräumen für den ständigen Aufenthalt von Bewohnern im GE und SO sind gem. den Anforderungen der DIN 4109 in Aufenthalts- und Schlafräumen folgende Schalldämmwerte R´w einzuhalten:

	R'w,res	R´w Wand	R´w Fenster	Schallschutzklasse Fenster
WA 1*	40 dB	45 dB	35 dB	3
WA 1	35 dB	40 dB	30 dB	2
WA 2	35 dB	40 dB	30 dB	2
MI 1	35 dB	40 dB	30 dB	2
MI 3	35 dB	40 dB	30 dB	2
GE	35 dB	40 dB	30 dB	2
SO	35 dB	40 dB	30 dB	2

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9(1) Nr.25a BauGB oder mit Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9(1) Nr.25b BauGB in Verbindung mit § 86(4) BauO NRW

7.1 Auf den zu bebauenden Grundstücken im WA und MI sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

7.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen und die Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten.

7.3 Sofern die Grundstücke im WA und MI eingefriedet werden, sind dafür heimische und standortgerechte Hecken zu verwenden.

7.4 Auf den im MK festgesetzten Flächen für Stellplätze ist pro 4 Stellplätze mindestens ein heimischer und standortgerechter Obst- oder Laubbaum zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

7.5 Abfallsammelbehälter, Pergolen und Carports sind zu begrünen.

7.6 Dächer im WA und MI ab einer Fläche von 30m² und einer Neigung unter 10 Grad sind mit heimischen und standortgerechten Pflanzen zu bepflanzen, die Bepflanzungen zu pflegen und zu erhalten.

8. Gemäß § 9(4) BauGB werden folgende auf Landesrecht beruhende Regelungen in den B-Plan Nr. 212 aufgenommen

8.1 Gem. § 9(4) BauGB i.V. mit § 51a(3) LWG wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von befestigten Flächen in die vorhandenen st ädtischen Einrichtungen -Regenwasserkanäle bzw. Gräben- einzuleiten ist. Eine gezielte Versickerung ist im Plangebiet nicht zulässig.

8.2 Gem. § 9 (4) BauGB und § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass Garagen nur mit Flachdächern (Neigung max. 10°) zulässig sind. Dachbegrünungen sind zulässig.

8.3 Gem. § 9 (4) BauGB und § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass vollflächige Versiegelungen im WA 1, WA 1* und WA 2 nur für Stellplatz-/Garagenzufahrten und Hauszugänge zulässig sind.

8.4 Gem. § 9 (4) BauGB und § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass Dachaufbauten in ihrer Summe Dreiförtel der Gebäudebreite nicht überschreiten dürfen. Die maximale Drempelhöhe des Dachaufbaus beträgt 1,0 m. Unter Drempelhöhe ist der Abstand der Oberkante Rohbaudecke über dem obersten Vollgeschoss und der Oberkante Dachhaut des Gebäudes zu verstehen.
Die Firsthöhe des Dachaufbaus muss mindestens 0,5m unter der des Hauptfirstes liegen. Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen eines Geb äudes, bei Flach- und Pultdächern der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

8.5 Gem. § 9 (4) BauGB und § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass Werbeanlagen in den als GE, MK und MI festgesetzten Gebieten ausschließlich an der Stelle der Leistung bis zur Traufhöhe als Schriftzüge, Einzelbuchstaben oder Firmensignets bis zu einer Höhe von 0,8 m oder als freistehende Anlagen mit einer Fläche von max. 4 m² zulässig sind.

9. Flächen nach § 9(5) Nr. 3 BauGB und deren Nutzung gemäß § 9(1) Nr. 1 BauGB
Die gemäß § 9(5) Nr. 3 gekennzeichneten Flächen, welche erheblich mit umweltbelastetem Stoffen verunreinigt sind, sind unabhängig von der dort sonst zulässigen Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes dauerhaft zu versiegeln.

Hinweise

Aus den Untersuchungen zur Situation des Bodens im Rahmen der Altlastensanierung ergeb sich folgende zu beachtende Maßnahmen:

1. Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist mit einer erhöhten Betonaggressivität durch Sulfat und Ammonium zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen sind im Einzelfall vorzusehen un mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.
2. Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse im Bereich von Auffüllungen besondere Gründungsmaßnahmen entsprechend der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen möglich sein könnten.
3. Sofern bei künftigen Baumaßnahmen Bodenaushub anfällt oder vorhandener Boden umgeschichtet wird und dabei Schichten unterhalb der unbelasteten Auffüllung berührt werden, ist dieser Boden gutachterlich zu untersuchen und gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen.
4. Es wird empfohlen, die künftigen Grünflächen mit unbelastetem Boden in ausreichender Mächtigkeit zu überdecken.
5. Bebauungen jeder Art im Schutzbereich des Eduard- und Wilhelmschachtes sind mit dem Bergamt abzustimmen.
6. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Aachen, Umweltamt zu beteiligen.
7. Die Grundwassermeßstellen sind zu erhalten.