Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 212 – 2. ÄNDERUNG – HERZOGENRATHER STRASSE –

Stadt Alsdorf

FG 2.1 – Bauleitplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 212 – 2. ÄNDERUNG – HERZOGENRATHER STRASSE –

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB)

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

1.1 Mischgebiet
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 6 BauNVO)

1.1.1 Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Mischgebietes zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig.

1.1.2 Von den nach § 6 Abs. 3 BauNVO innerhalb des Mischgebietes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig.

1.1.3 Innerhalb des Mischgebietes sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

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

1.2 Gewerbegebiet GE 1-2
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 8 BauNVO)

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

1.2.2 Von den nach § 8 Abs. 3 BauNVO innerhalb der Gewerbegebiete GE 1-2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2.3 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1-2 sind Bordelle und bordellartige Betriebe nicht zulässig.

1.2.4 Gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind im GE 1-2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind, zulässig.

1.2.5 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO sind im GE 1 nur folgende Nutzungen und Anlagen zulässig:
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.2.6 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet 1-2 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I – VII der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen v. 06.06.2007 (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 zulässig.
Hinweis. Die Abstandsliste des RdErl. ist der Begründung beigefügt.

1.2.7 Die Traufhöhen baulicher Anlagen im GE 1-2 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16 Abs. 2 und 18 BauNVO mit 13,0 m über Bezugspunkt festgelegt. Unter der Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Oberkante der 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. Notwendige Aufbauten dürfen die Traufhöhen von 13 m nicht überschreiten.

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

2.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind im MI und im GE 1-2 in den Bereichen zwischen Baulinie/Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 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 Zufahrten.

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

3. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

3.1 In diesem Bebauungsplan werden passive Schallschutzmaßnahmen mittels Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 festgesetzt (vgl. Beiplan Lärmpegelbereiche).

3.2 Von den in diesem Bebauungsplan festgesetzten Lärmpegelbereichen kann abgewichen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass - bedingt durch die Eigenabschirmung der Gebäude - die Geräuschbelastung einzelner Gebäudeseiten niedriger ausfällt als durch den Lärmpegelbereich definiert.

4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4.1 Das zu Gunsten der Stadt Alsdorf festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 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. Beseitigung von Niederschlagswasser

(gemäß § 51a Abs. 3 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

5.1 Die Beseitigung des Niederschlagswassers von unbelasteten Flächen wie Dächern und sonstigen Freiflächen erfolgt innerhalb des Plangebietes in das bereits vorhandene Trennsystem. Eine gezielte Versickerung ist im Plangebiet nicht zulässig.

6. Vorschriften 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)

6.1 Auf den zu bebauenden Grundstücken innerhalb des Mischgebietes ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Obst- oder Laubbaum gemäß der Artenliste „Bäume“ unter 6.7 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

6.2 Auf den zu bebauenden Grundstücken innerhalb der Gewerbegebiete GE 1-2 ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Obst- oder Laubbaum gemäß der Artenliste „Bäume“ unter 6.7 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

6.3 Sofern die Grundstücke im Mischgebiet MI bzw. innerhalb der Gewerbegebiete GE 1-2 eingefriedet werden, sind dafür einheimische und standortgerechte Hecken zu verwenden. Sollten aus betrieblichen Gründen Zäune notwendig sein, sind diese zu begrünen.

6.4 Im Mischgebiet MI bzw. innerhalb der Gewerbegebiete GE 1-2 sind Abfallsammelbehälter, Pergolen und Carports zu begrünen.

6.5 Innerhalb der Gewerbegebiete GE 1-2 sind Dächer mit einer Neigung von unter 10° bei einer Fläche ab 100 qm zu bepflanzen, soweit betriebstechnische Gründe oder notwendige Dachaufbauten dies zulassen. Die Bepflanzungen sind zu pflegen und zu erhalten.

6.6 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit heimischen und standortgerechten Pflanzen gemäß der Artenliste unter 6.7 zu bepflanzen und die Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten.

6.7 Artenliste für Bepflanzungen:

Bäume:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus silvatica	-	Rotbuche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilla cordata	-	Winterlinde

Sträucher:

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Waldhasel
Crataegus mono.	-	Weißdorn
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hundsrose

7. Gemäß § 86 Abs. 4 Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan Nr. 212 – 1. Änderung – übernommen:

7.1 Gem. § 9 Abs. 4 BauGB und § 86 BauO NRW wird festgesetzt, dass Werbeanlagen innerhalb des Mischgebietes und der Gewerbegebiete GE 1-2 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.

7.2 Im GE 1-2 sind nur Flach-, Tonnen- und Pult- bzw. Sheddächer zulässig. Flachdächer sind ebene Dächer mit einer maximalen Neigung von 20°.

8. Flächen für das Abstellen von Fahrrädern
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

8.1 Innerhalb des Mischgebietes sind an geeigneter Stelle Flächen für das Fahrradparken, gemäß der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05), vorzusehen.

B. HINWEISE

1. Altlasten

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

- Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist mit einer erhöhten Betonaggressivität durch Sulfat und Ammonium zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen sind im Einzelfall vorzusehen und mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

- Ferner wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse im Bereich von Auffüllungen besondere Gründungsmaßnahmen entsprechend der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen möglich sein könnten.

- 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.

- Es wird empfohlen, die künftigen Grünflächen mit unbelastetem Boden in ausreichender Mächtigkeit zu überdecken.

- Im Baugenehmigungsverfahren ist das Umweltamt der Städteregion Aachen zu beteiligen.

2. Artenschutz

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung Stufe I (Haese Büro für Umweltplanung, Mai 2014) ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 212. – 2. Änderung. Die in der Vorprüfung angesprochenen Maßnahmen in Bezug auf die im Plangebiet vermuteten Kreuzkröten und die im Bereich des Wasserturms beobachteten Turmfalken, sowie eine Überprüfung der Außenfassade des Turms auf das Vorkommen von Fledermäusen, inklusive gegebenenfalls erforderlicher Maßnahmen, sind im Zuge der Planrealisierung umzusetzen. Die Außenbeleuchtung ist unter Berücksichtigung der Belange des Artenschutzes gemäß der artenschutzrechtlichen Vorprüfung auszuführen.

3. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 – 2. Änderung – Herzogenrather Straße - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Zudem werden die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus beeinflusst. Hierbei ist über einen längeren Zeitraum mit einer Absenkung des Grundwassers, sowie einem späteren Wiederanstieg nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen, zu rechnen.

Alsdorf, den 07.10.2014

Wiese