TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 221 -STADTPLATZ-

1. Nutzungsbeschränkungen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO

1.1 Folgende in den **Mischgebieten (MI)** nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sowie in den **Kerngebieten (MK)** nach § 7 (1) sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- 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.
- Tankstellen

Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind nicht zulässig.

1.2 In den Kerngebieten (MK 1-8) sind ab dem III. Geschoß (entspricht dem zweiten Obergeschoß) gem. § 7 Abs. 3 BauNVO nur Wohnungen zulässig.

2. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 16, 18 und 19 BauNVO

2.1 Die nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist bis 0,8 in den Mischgebieten (MI) zulässig.

2.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Gebäuden eine Sockelhöhe von maximal 0,50m einzuhalten (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke).

2.3 Für das in den Mischgebieten und Kerngebieten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit drei Vollgeschoßen als Höchstmaß ist eine Firsthöhe von maximal **13 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig. Im **MI 1** sind mindestens zwei / maximal drei Vollgeschoße zulässig und eine minimale Firsthöhe von **8,5m** sowie eine maximale Firsthöhe von **15,00m** ist einzuhalten.

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

Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächern und Terrassen wird innerhalb dieses Bebauungsplanes über das Mischwasserkanalsystem zugelassen.
(Siehe hydrogeologisches Gutachten vom 20.März 2002)

4. Zuordnungsfestsetzung gemäß § 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1a

Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach §9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Abs. 1a werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan des Bebauungsplanes Nr.221 beschrieben und sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 221 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 221 – Stadtplatz -.
Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 221 im Stadtgebiet der Stadt Alsdorf auf der **Flurstück 6, Flur 29, Gemarkung Alsdorf** realisiert und werden hiermit den Bauflächen sowie den öffentlichen Straßenflächen des Bebauungsplanes zugeordnet.

5. Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB nach Vorgabe des gültigen Landschaftsplanes des Kreises Aachen (Pflanzliste)

Gehölzarten	Gruppe				
Bäume:	1	2	3	4	5
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)				•	
Acer campestre (Feldahorn)		•		•	
Alnus glutinosa (Schwarzerle)	•				
Betula pendula (Sandbirke)	•		•		
Betula pubescens (Moorbirke)	•				
Carpinus betulus (Hainbuche)		•	•	•	•
Fagus silvatica (Buche)		•	•	•	
Fraxinus excelsior (Esche)		•		•	
Populus tremula (Aspe)			•		•
Prunus avim (Vogelkirsche)		•	•	•	
Quercus robur (Stieleiche)	•	•	•	•	•
Quercus petraea (Traubeneiche)			•	•	
Sorbus aucuparia (Eberesche)			•		•
Tilia cordata (Winterlinde)			•	•	
Ulmus minor (Feldulme)				•	
Sträucher:	1	2	3	4	5
Cornus sanguinea (Hartriegel)		•		•	
Corylus avellana (Hasel)		•	•	•	•
Crataegus monogyna (Weißdorn)		•			•
Crataegus oxycantha (Weißdorn)		•			•
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)				•	
Prunus spinosa (Schlehe)			•	•	
Rhamnus frangula (Faulbaum)	•		•		•
Rosa canina (Hundsrose)			•		•
Salix caprea (Salweide)		•	•		•
Salix aurita (Öhrchenweide)	•				
Salix cinerea (Grauweide)	•				
Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)		•		•	
Sambucus racemosa (Roter Holunder)			•		
Viburnum opulus (Wasser-Schneeball)	•			•	•

6. HINWEISE :

6.1 Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Alsdorf vom 24.10.1986 mit 1. Änderung vom 17.12.1993.

6.2 Die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gem. §§ 15, 16 DSchG NW.