Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan 237 -Bahnhofstraße Süd-

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

1.1 Kerngebiete MK nach § 9 (1) Nr.1 BauGB in Verbindung mit § 7 BauNVO

1.1.1 Von den gem. § 7(2) BauNVO zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1(5) BauNVO im MK nicht zulässig:
- Nr. 5: Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen

1.1.2 Die nach § 7(3) BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung
- Nr. 1: Tankstellen

ist gem. § 1(6) BauNVO im MK nicht zulässig.

1.1.3 Die nach § 7(2) Nr. 7. BauNVO zulässigen Wohnungen sind gem. § 1(6) BauNVO im MK nicht zulässig.

1.1.4 Die nach § 7(3) Nr. 2. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind gem. § 1(6) BauNVO im MK nicht zulässig.

1.2 Gewerbegebiete GE nach § 9(1) Nr.1 BauGB in Verbindung m. § 8 BauNVO

1.2.1 Gemäß § 1 (5 und 9) BauNVO wird festgesetzt, dass von den nach § 8(2) zulässigen Nutzungen folgende Nutzungsarten bzw. Anlagen im GE nicht zulässig sind:
- Tankstellen
- 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.

1.2.2 Gem. § 1(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

1.2.3 Gemäß § 8(3) BauNVO sind im GE Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, soweit sie dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber untergeordnet sind, zulässig.

1.2.4 In dem Gewerbegebiet GE sind nach § 1 (4) BauNVO nur solche Betriebe, Anlagen und Einrichtungen zulässig, deren gesamte Schallemissionen einen immissionsbezogenen Flächenschalleistungspegel von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts nicht überschreiten, wobei der Tagwert der Wert für die Zeit von 6.00 bis 22.00 Uhr, der Nachtwert der Wert für die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr ist
Für jeden Betrieb, jede Anlage und jede Einrichtung, für welchen/welche die Festsetzung gilt, sind Schallschutzmaßnahmen so zu treffen, dass die von dem Betrieb, von der Anlage oder von der Einrichtung ausgehenden Geräusche an keinem Punkt außerhalb des Gewerbegebietes, einen höheren Beurteilungspegel (nach der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBl. Nr. 26/1998 S. 503)) erzeugen, als er dort bei ungehinderter Schallausbreitung in den oberen Halbraum (ohne Abschirmung oder Reflexion durch Gebäude oder andere Hindernisse) entstehen würde, wenn von jedem Quadratmeter des jeweiligen Gewerbegebietes, der festgesetzte Schalleistungspegel L_W'' abgestrahlt würde.

1.2.5 Traufhöhe baulicher Anlagen gem. § 9(1) Nr.1 BauGB i.V. mit § 16(2) BauNVO im Gewerbegebiet GE 1-2
Die Traufhöhe wird mit mindestens 7,0 und maximal 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. Notwendige Aufbauten dürfen die Traufhöhe von 13m überschreiten.

1.2.6 Gemäß § 1(4) BauNVO wird festgesetzt, dass im Gewerbegebiet GE 1 und GE 2 Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen I - VI der Abstandsliste zum RdErl. des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes Nordrhein-Westfalen v. 02.04.1998 -(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 VI zulässig.

Hinweis: Die Abstandsliste des RdErl. ist der Begründung beigefügt.

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

2.1 Gemäß § 23(5) BauNVO sind im GE in den Bereichen zwischen Baulinie/Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie 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 Zufahrten und Zugängen.

2.2 Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

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. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung nach § 9(1) Nr.11 BauGB

3.1 Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Aufbauten, Bauliche Anlagen und Möblierungen, welche im Zusammenhang mit der Zweckbestimmung Bushof stehen, allgemein zulässig sind.

3.2 Es wird festgesetzt, dass innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung die Anlieferung angrenzender Bauflächen zulässig ist.

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

4.1 Das zugunsten der Stadt Alsdorf festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht a umfasst die Befugnis, Leitungen anzulegen, zu warten und diese Flächen zu begehen und zu befahren.

5. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesim-missionsschutzgesetzes gem. § 9(1) Nr.24 BauGB

5.1 Im GE 1-3 sowie im MK in Gebäuden mit Aufenthalts- und Schlafräumen für den ständigen Aufenthalt von Bewohnern 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
GE 1-3	35 dB	40 dB	30 dB	2
MK	35 dB	40 dB	30 dB	2

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

6.1 Auf den zu bebauenden Grundstücken im GE ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

6.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen im GE und MK sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und die Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten.

6.3 Abfallsammelbehälter, Pergolen und Carports im GE und MK sind zu begrünen.

6.4 Dächer mit einer Neigung unter 10 Grad im GE sind zu bepflanzen, die Bepflanzungen zu pflegen und zu erhalten.

7. Gemäß § 86 (4) Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan 237 als Festsetzung aufgenommen:

7.1 Dachaufbauten im GE und MK dürfen in ihrer Summe Dreifünftel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Drempelhöhe des Dachaufbaus beträgt 1,0 m. Die Firsthöhe des Dachaufbaus darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten.

7.2 Werbeanlagen sind in den als GE und MK 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 qm zulässig.

Hinweise

Aus den Untersuchungen zur Situation des Bodens im Rahmen der Altlastensanierung ergeben 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 und 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. Im Baugenehmigungsverfahren ist der Kreis Aachen, Umweltamt zu beteiligen.
6. Die Grundwassermeßstellen sind zu erhalten.