TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 246
-Mariadorf Ost-

1. **Nutzungsbeschränkungen**
   1.1 Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs.9 BauN VO und nach § 4 Abs.3 BauNVO sind im Allgemeinen Wohngebiet die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
   1.2 Folgende in den Mischgebieten nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen 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.

2. **Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16, 18 und 19 BauNVO**
   Die nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) ist bis 0,8 in den Mischgebieten (MI 3 und MI 4) zulässig, wenn die Flächen auf die die Überschreitung angerechnet wird wasserdurchlässig entsprechend der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung § 2 Abs. 4 b hergestellt werden. In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) nur bis zu 25 von Hundert zulässig.

3. **Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO**
   Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern unzulässig.

4. **Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB**
   Private Flächen wie Zuwege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind wasserdurchlässig entsprechend der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung § 2 Abs. 4 b herzustellen.

5. **Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Abs. 1, 2, 3**
   Ein geotechnischer Bericht mit Datum vom 23.12.1999 wurde erstellt und liegt der Begründung zum Bebauungsplan bei. Hiernach ist eine Versickerung von nichtverunreinigtem Niederschlagswasser in den Untergrund möglich und kann mit Hilfe von Rigolen durchgeführt werden.

6. **Zuordnungsfestsetzung gemäß § 1a, § 9 Abs. 1 Nr. 2 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. 246 beschrieben und sind dazu bestimmt, Eingriffe auszugleichen, die aufgrund dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind. Der landschaftspflegerische Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 246 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 246 Mariadorf Ost.
   Die Ausgleichsmaßnahmen werden außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 246 im Stadtgebiet der Stadt Alsdorf auf der Parzelle 29, Flur 21, Gemarkung Hoengen realisiert und werden hiermit den Bauflächen des Bebauungsplanes zugeordnet.

HINWEISE :

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.

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