TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 274
-BROICHERSTRASSE-

1. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung sowie Nutzungsbeschränkungen gem. § 1 BauNVO

1.1 Folgende in den Mischgebieten M1 und M2 nach § 6 BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO in Verbindung mit § 1 (9) 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.
- Tankstellen

1.2 Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

1.3 Nur Betriebsgebäude für sonstige Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig. § 1(4) BauNVO.

1.4 Straßenverkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). (Private Erschließungsstraße)

2. Bestimmungen 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) zulässig.

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).

Für das in Mischgebieten und Kerngebieten festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Firsthöhe von maximal 10m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoss Rohdecke bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig. Im MI 1 sind zwei Vollgeschosse zulässig und eine minimale Firsthöhe von 5,50 m sowie eine maximale Firsthöhe von 10,00m ist einzuhalten.

3. HINWEISE:

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

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

3.3 Altlastenverdachtsflächen
Im Plangebiet befinden sich die Altlastenverdachtsflächen Kataster-Nr. 5102/0255 - Altstandort ehemalige Tankstelle.

3.4 Entwässerung
Die Etwässerung des Gebietes erfolgt in den Mischwasserkanal in der Broicher Straße. Regen- und Schmutzwasser können angeschlossen werden