A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Kerngebiet (MK) gem. § 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

(1) Im MK sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Geschäfts-, Büro und Verwaltungsgebäude,
- Einzelhandelsbetriebe außer die unter (3) genannten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten, sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

(2) Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauNVO ist das sonstige Wohnen allgemein zulässig.

(3) Gemäß § 1 (6) BauNVO sind im Kerngebiet folgende Nutzungen auch ausnahmsweise nicht zulässig:

- Tankstellen gemäß § 7 (3) Nr. 1 BauNVO.
- Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Alsdorfer Liste (gem. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2008, siehe auch Anlage)

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

(1) Im MI sind folgende Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5; 6 und 9 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB

Die Höhe der baulichen Anlagen ist im MK-Gebiet und im MI-Gebiet als maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt in MK 12,00 m, MI 15,00 m.

Gebäudehöhe:

Der obere Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes.

Bezugspunkt:
Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

3. STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BAUNVO)

Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Gem. § 19 Abs. 4 BauNVO kann die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze usw. bis zu 50% überschritten werden.

4. FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN GEM. § 9 (1) NR. 24 BAUGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

Im Bebauungsplan werden passive Schallschutzmaßnahmen mittels Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 festgesetzt (vgl. Beiplan Lärmpegelbereiche).

An Schlaf- und Kinderräumen ist der Einbau fensterunabhängiger Lüftungsanlagen vorzusehen.

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEFPLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25 A BAUGB

Die in der Planzeichnung dafür festgesetzte Fläche ist mit insgesamt 205 standortgerechten einheimischen Gehölzen, davon 195 Sträucher (95%) aus Pflanzliste 1 und 10 Einzelbäume (5 %) aus Pflanzliste 2 zu bepflanzen

- Pflanzung von 195 Sträuchern, 40-80 cm, Pflanzabstand 1 x 1 Meter als Gruppen zu je 5-8 Ex.

- Pflanzung von 10 Einzelbäumen, Heister 2 x verpflanzt mit Ballen, 200-250, einzeln innerhalb eine Gruppe von Sträuchern (je 1 Baum auf 9-10 Sträucher)

Pflanzliste 1, Sträucher
39 x Weißdorn Crataegus monogyna
39 x Hasel Corylus avellana
39 x Schlehe Prunus spinosa

39 x Wildrose Rosa canina
38 x Gemeiner Schneeball Viburnum opulus

Pflanzliste 2, Bäume
5 x Feldahorn Acer campestre
5 x Eberesche Sorbus aucuparia

6. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER (§ 9 ABS. 4 BAUGB)

6.1 Das Niederschlagswasser im Plangebiet ist an den Mischwasserkanal in der Prämienstraße und in der Würselener Straße anzuschließen.

6.2 Die festgesetzten Flächen für Stellplätze und Stellplatzzufahrten im Mischgebiet sind unter der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gem. § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

7. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW IN DEN MI-GEBIETEN:

7.1 Werbeanlagen

7.1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

7.1.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

7.1.3 Werbeanlagen sind bis zu einer Größe von maximal 1 qm zulässig.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN GEM. § 9 ABS. 6 BAUGB

Im Geltungsbereich und unmittelbar südlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet Bergehalde Anna I östlich Zopp, festgesetzt im Landschaftsplan 1 – Herzogenrath / Würselen, 3. Änderung vom 28.05.2005. Im Landschaftsplan ist hierzu die Pflegemaßnahme 5.5-66 festgesetzt: „Freistellung des Laichgewässers von Gehölzaufwuchs am nordöstlichen Haldenfuß der Halde Anna I alle 3 – 5 Jahre“.

D. HINWEISE

Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mögliche Auswirkungen der Bergbautätigkeit

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle, Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Anna“. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind nicht auszuschließen.

Artenschutz

Eine Gehölzentnahme darf nur außerhalb der Vogelbrutzeit, also in der Zeit vom 30.09. bis 28.02. oder nach vorheriger Kontrolle des Brutvogelbestandes nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde vor Ort stattfinden.
Vor Gehölzentnahme muss, während der Aktivitätszeit von Fledermäusen eine Baumhöhlenkontrolle stattfinden.
Vor Abriss der Gebäude muss eine Gebäudekontrolle auf Fledermäuse und Vögel stattfinden.
Das Befahren mit Baufahrzeugen jeglicher Art im angrenzenden Naturschutzgebiet ist zum Schutz der Amphibien und ihres Habitats zu unterlassen.
Beim Vorhandensein von dichtem Gebüsch mit Brombeerengestrüpp ist vor Beseitigung zu kontrollieren, ob es sich um ein Haselmaushabitat handelt.

Altlasten

Wegen der Bodenbelastung mit PAK auf der Altlasten-Verdachtsfläche 5102/0256 (ehem. Tankstelle Gohr) ist die zurzeit vorhandene durchgehende Versiegelung zu erhalten. Bei einer Entfernung der Versiegelung ist an dieser Stelle eine Sanierung erforderlich. Bei Baumaßnahmen und /oder Umnutzungen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche ist eine Beteiligung des Umweltamtes der StädteRegion Aachen erforderlich. Bei Baumaßnahmen kann Boden mit Überschreitung des Zuordnungswertes Z2 der LAGA auftreten. Beim Aushub sind die entsprechenden arbeitsschutztechnischen und abfallrechtlichen Regelungen zu beachten. Der Aushub sollte fachtechnisch überwacht werden.

Bauliche Höhenbegrenzung

Bei Bauteilen mit einer Höhe von 25 m und höher ist im Rahmen des Bauantrages die Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf zu beteiligen.

E. ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

DEFINITION DER ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTEN SORTIMENTE (ALSDORFER LISTE)

gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf, BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Juli 2008

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	
WZ 2003	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.31	Apotheken
52.33	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
zentrenrelevante Sortimente	
52.49.5	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
52.49.6	Telekommunikationsgeräte
52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik
52.41	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneidereibedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
52.44.7	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
52.45.1	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühlschränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
52.47.2	Bücher
aus 52.47	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
52.45.2	bespielte Ton- und Bildträger
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
52.48.6	Spielwaren, Bastelartikel
52.42.1	Bekleidung
52.43.1	Schuhe, Lederwaren und reisegepäck
52.32	medizinische und orthopädische Artikel
aus 52.49	Schnittblumen
52.48.5	Uhren und Schmuck
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren

Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf, BBE Retail Experts Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Juli 2008; S. 59