A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Mischgebiete (MI 1 und 2) gem. § 6BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe außer die unter (2) genannten Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. 1 Abs. 5; 6 und 9 BauNVO:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten,
- Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Alsdorfer Liste (gem. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2008, siehe auch Anlage)

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 in den MI-Gebieten als maximal zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe beträgt im MI 1 9,50m und im MI 2 10,50m.

Definitionen:

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. Doppelhäuser haben sich auf einen gemeinsamen Bezugspunkt zu beziehen, der sich aus dem Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenkante ergibt.

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

- Garagen und überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den hierfür vorgesehenen Flächen zulässig.
- Garagen müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. Sie dürfen nicht vor die der Straße zugewandte Fassade hervortreten.
- Stellplätze sind allgemein zulässig.

4. 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 zu 70 % mit standortgerechten einheimischen Gehölzen gem. Pflanzliste zu bepflanzen.

Pflanzliste:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldulme	Ulmus carpinifolia

Pflanzqualität:

StU 20-25 cm, 3 x v. m. DB

5. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER GEM. § 9 ABS. 4 BAUGB; § 51A ABS. 2 LWG NRW

Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) ist innerhalb dieses Bebauungsplanes in tiefer liegenden Schichten durch geeignete dezentrale Versickerungsanlagen vorzunehmen. Eine entsprechende Erlaubnis ist jeweils bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen einzuholen. (Für die Bemessung der Anlage ist das 50jährige Regenereignis zu Grunde zu legen).

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

6.2 Werbeanlagen

6.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (bedeutet innerhalb des gesamten Geltungsbereiches) zulässig.

6.2.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

6.3 Fassadengestaltung

6.3.1 Bitumenpappe und spiegelnde Materialien (auch Beschichtungen) sind nicht zulässig. Fassaden dürfen nicht in Signalfarben ausgeführt werden.

6.3.2 Werbeanlagen sind an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 2 qm zulässig.

C. 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 „Maria“. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich der Planmaßnahme, verursacht durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau, sind nicht auszuschließen.

D. 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