TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 325
- HANS-BÖCKLER-STRASSE -

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 1 Abs.5 und Abs.6 BauNVO

1.1. Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden im **Mischgebiet MI 1 – MI 5** folgende **Nutzungen ausgeschlossen**:

- **Vergnügungsstätten**, deren überwiegende Zweckbestimmung die **kommerzielle Nutzung** von **Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten** (Spielhallen, Spielcasinos) ist.
- **Vergnügungsstätten**, die der **Erzielung von Gewinnen durch Wetten** o. ä. dienen.
- **Vergnügungsstätten**, deren überwiegende Zweckbestimmung **Sexdarbietungen** (Fim- und Videovorführungen und Schaustellung von Personen gem. § 33 GewO) sind.
- **Bordelle, bordellartige Betriebe, Swingerclubs** sowie sonstige Betriebe und Einrichtungen, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist
- **Einzelhandelsbetriebe**, in denen neben dem Verkauf von **Sexartikeln** (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt.

1.2. Im **Mischgebiet – MI 1 – 5** sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO **Tankstellen** nicht zulässig.

1.3. Im **Mischgebiet – MI 3 und MI 4** sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen **Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortiment** gemäß Alsdorfer Liste (vgl. Anhang zu den textlichen Festsetzungen) **nicht zulässig**.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. §§ 16, 18 und 19 BauNVO

2.1. Für das im **Mischgebiet – MI 1** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit **3 Vollgeschossen** als Mindestmaß und mit **4 Vollgeschossen** als Höchstmaß, ist eine Firsthöhe von maximal **16.00m** zulässig (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes).

2.2. Für das im **Mischgebiet – MI 2 und MI 3** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit **3 Vollgeschossen** als Höchstmaß, ist eine Firsthöhe von maximal **13.00m** zulässig (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes).

2.3. Für das im **Mischgebiet – MI 4** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit 2 **Vollgeschoss** als Höchstmaß, ist eine Firsthöhe von maximal **10.00m** zulässig (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes).

2.4. Für das **Mischgebiet – MI 5** ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

3. Bauweise
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 BauNVO

3.1. In den **Mischgebieten MI 1 – 3** und **MI 5** sind Gebäude in **geschlossener Bauweise** zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

3.2. Im **Mischgebiet MI 4** sind Gebäude in **offener Bauweise** zu errichten. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

4. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

4.1. Die ´Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung´ sind als Mischverkehrsflächen ohne getrennte Fuß- und Radwege niveaugleich auszubauen.

5. Altlasten
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

5.1. Im Bereich der Altlastenverdachtsflächen 5103/0291 und 5103/2056 ist bei Nutzungsänderungen das Umweltamt der Städteregion Aachen, Fachbereich Bodenschutz, zu beteiligen.

B. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Gemäß §§ 15 und 16 des DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht und ein Veränderungsverbot.

2. Bergbau

Durch den Anstieg des Grubenwassers innerhalb des Steinkohlebergbaus sind Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus liegt und dass nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten ist. Eventuell daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planungen und Bauvorhaben zu berücksichtigen.

3. Baugrund

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 weist innerhalb des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Aufgrund der Bodenverhältnisse im Plangebiet sind in den gemäß § 9 Abs 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichneten Flächen ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

C. 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