STADT ALSDORF
DER BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.334 - BAHNHOFSPLATZ

STAND 18.11.2013

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.334 - BAHNHOFSPLATZ

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUGNEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

1.1 KERNGEBIET (MK) § 7 BauNVO

1.1.1 In den festgesetzten **Kerngebieten MK1 und MK2** sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortiment gemäß der Alsdorfer Liste (gem. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2008), Tankstellen sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.1.2 In den festgesetzten **Kerngebieten MK1 und MK2** sind die ausnahmsweise zulässigen Tankstellen nicht zulässig.

1.1.3 In den festgesetzten **Kerngebieten MK1 und MK2** sind Wohnungen nur ab dem 1. Obergeschoss allgemein zulässig.

1.2 MISCHGEBIET (MI) § 6 BauNVO

1.2.1 In den festgesetzten **Mischgebieten MI1 und MI2** sind die allgemein zulässigen Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortiment gemäß der Alsdorfer Liste (gem. Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2008), Gartenbaubetriebe, Tankstellen, sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2.2 In den festgesetzten **Mischgebieten MI1 und MI2** sind die ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.2.3 Zur Ordnung der gewerblichen Nutzung und zur Verhinderung städtebaulicher Fehlentwicklungen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes werden in den **Kerngebieten MK1 und MK2** sowie in den **Mischgebieten MI1 und MI2** folgende Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und / oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist.
- Vergnügungsstätte, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind
- Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshop) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt
- Vergnügungsstätten, die der Erzielung von Gewinnen durch Wetten o.a. dienen
- Einrichtungen, die dem Aufenthalt und / oder der Bewirtung dienen und in denen gleichzeitig Glücksspiele nach § 284 StGB, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden.

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 **Kerngebiet – MK 1** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit **6 Vollgeschossen** als Höchstmaß, ist eine maximale Gebäudehöhe von **21,0 m** zulässig.

2.2 Für das im **Kerngebiet – MK 2** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit **5 Vollgeschossen** als Höchstmaß, ist eine maximale Gebäudehöhe von **17,0 m** zulässig.

2.3 Für das im **Mischgebiet – MI 1** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit **5 Vollgeschossen** als Höchstmaß, ist eine maximale Gebäudehöhe von **17,0 m** zulässig.

2.4 Für das im **Mischgebiet – MI 2** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit **3 Vollgeschossen** als Höchstmaß, ist eine maximale Gebäudehöhe von **12,5 m** zulässig.

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. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO und § 23 Abs. 3 BauNVO

3.1 Im **Kerngebiet MK 2** und im **Mischgebieten MI 1** sind Gebäude in **geschlossener Bauweise** zu errichten. In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet.

3.2 Innerhalb des **Kerngebietes MK 1** ist es ausnahmsweise zulässig, dass die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte hintere Baugrenze in allen Vollgeschossen durch eine Fluchttreppe um bis zu 3 m überschritten wird.

3.3 Innerhalb des **Kerngebietes MK 2** und dem **Mischgebiet MI 1** dürfen die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten hinteren Baugrenzen um maximal 2,0 m durch untergeordnete Bauteile wie Balkonen und Loggien überschritten werden.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

4.1 Im Bebauungsplan werden passive Schallschutzmaßnahmen mittels Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von November 1989. Die genaue Abgrenzung der Lärmpegelbereiche ist der Planzeichnung zu entnehmen.

4.2 Liegen Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern innerhalb des Lärmpegelbereichs III oder darüber, so sind Fenster mit integrierten schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder es ist ein fensterunabhängiges Lüftungssystem zu installieren.

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

Hinweis: *Die DIN – Vorschrift 4109 wird zur Einsicht an der Stelle vorgehalten, an der der Bebauungsplan auf Dauer ausliegt.*

5. Beseitigung von Niederschlagswasser gem. § 9 Abs. 4 BauGB

5.1 Die Beseitigung des Niederschlagswassers von unbelasteten Flächen wie Dächern und sonstigen Freiflächen erfolgt innerhalb des Plangebietes in das vorhandene Mischsystem in der Würselener Straße bzw. dem Bahnhofsplatz.

5.2 Befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind innerhalb des Plangebietes unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen

6. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

6.1 Innerhalb des Plangebietes sind geeignete Flächen für das **Fahrradparken** gemäß der Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR 05) anzulegen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

7. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

7.1 Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Satteldächer, versetzte Sattel-/ Pultdächer, Pultdächer sowie Flachdächer zulässig.

7.2 Die Dachneigung bei Satteldächern muss mindestens 20° und darf höchstens 35° betragen. Bei Pultdächern (einschließlich versetzten Pultdächern) muss die Dachneigung mindestens 15° und darf höchstens 25° betragen.

8. Werbeanlagen

8.1 In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sowie in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Gewerbeeinheit ist nur eine Werbeanlage zulässig.

8.2 Werbeanlagen sind nur innerhalb der Fassadenfläche, nicht jedoch als Dachaufbauten zulässig. Grelle Farbgebungen (Leuchtfarben) sowie Leuchtreklamen sind bei Werbeanlagen nicht zulässig.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

9. Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

9.1 Bei der Anlage von Stellplätzen ist je angefangenen 5 ebenerdigen Stellplätzen mindestens ein standortgerechter einheimischer Baum entsprechend der Pflanzliste 1 in direkter Verbindung mit den Stellplätzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

9.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste1: Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Sorbus aucuparia	Eberesche
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, 3 x v.,Stammumfang 16-18 cm, 3 x v..

Pflanzliste 2: Sträucher

Crataegus monogyna	Weißdorn
Acer campestre	Feldahorn
Prunus spinasa	Schlehe
Rosa canina	Wildrose
Rosa muliflora	vielblütige Rose
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzqualität der Hecken: Sträucher, 1 x v., o.B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro lfdm. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die maximal zulässige Höhe der Gehölze maximal 1,0 m Höhe. Die Hecken sind parallel zur Bauphase spätestens in der folgenden Pflanzperiode durch zuführen.

D. HINWEISE

Bodendenkmalpflege
Gemäß § 15 und § 16 DSchG NW besteht die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern. Bodenfunde sind unverzüglich bei der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (LVR) anzuzeigen sowie in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

Altlasten
Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche Nr. 5102/2329 sind Anträge auf Baumaßnahmen und Umnutzungen dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

Baudurchführungsvereinbarung
Vor Baubeginn haben die Bauherren mit der EVS Euregio Verkehrsschienennetz GmbH eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen.

Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.334 liegt in den verliehenen Bergwerksfeldern „Anna Reststück“ “Maria” und „Honigmann“. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg sind daher nicht auszuschließen

E. ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTES SORTIMENT FÜR DIE STADT ALSDORF (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