BEBAUUNGSPLAN NR. 131
3. ÄNDERUNG
-ADOLF - KOLPING - STRASSE WEST-

VOLLER ENERGIE. Alsdorf



Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung der Stadt Alsdorf. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

Stand der Planunterlage ... 12/2011

Alsdorf, den ... 10.10.2013

i.A. ... Assessor

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 21.06.2011 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am ... 28.06.2012

Alsdorf, den ... 10.10.2013

i.A. ... Assessor

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 09.10.2012 bis 09.11.2012 offengelegen.

Alsdorf, den ... 10.10.2013

i.A. ... Assessor

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 22.04.2013 bis 10.05.2013 erneut offengelegen.

Alsdorf, den ... 10.10.2013

i.A. ... Assessor

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am ... 05.12.2013 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den ... 10.12.2013

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den ... 12.12.2013

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 12.12.2013 veröffentlicht worden und am 12.12.2013 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den ... 13.12.2013

Bürgermeister

M. 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 131 – 1. ÄNDERUNG - ADOLF - KOLPING - STRASSE WEST -

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO

1.1 Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig.

2. Festsetzungen bzgl. der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dieses Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Haus zwei Wohnungen.

3. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß §§ 16, 18 und 19 BauNVO

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dieses Bebauungsplanes ist eine Firsthöhe von maximal 9,0 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig.

4. Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern unzulässig.

5. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m § 22 Abs. 3 und Abs. 4 BauNVO

5.1 g - Geschlossene Bauweise

In der festgesetzten geschlossenen Bauweise werden die Gebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne seitlichen Grenzabstand als Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet.

5.2 a - Abweichende Bauweise

In der überbaubaren Fläche mit der Festsetzung a – abweichende Bauweise sind eingeschossige Anbauten an das Hauptgebäude einseitig als Grenzbebauung ohne Grenzabstand (in Verlängerung der Gebäudeabschlusswand) zu errichten. Die eingeschossigen Anbauten sind jeweils auf der gegenüberliegenden Seite der Kelleraußentreppe vorzusehen.

6. Flächen für Anbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eingeschossige Anbauten in Form von überdachten Terrassen, Wintergärten und Pergolen zulässig, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- Die Höhe des eingeschossigen Anbaus darf die Oberkante Fertigfußboden des 1. Obergeschosses nicht überschreiten (festgesetzt als Abstandsmaß von Oberkante Fertigfußboden der Terrasse bis Oberkante Fertigfußboden des 1. Obergeschosses)
- Die Ausführung des eingeschossigen Anbaus muss zu mindestens 75% in transparenter Form (Glas oder vergleichbare transparente Materialien) oder in vollständig offener Bauweise gestaltet werden.

7. Maßnahmen zur Minderung von Flächenversiegelungen und ihren Auswirkungen gemäß § 1a Abs. 1 BauGB

7.1 Befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge herzustellen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 BauONW i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

8. Dachgestaltung

8.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dieses Bebauungsplanes sind Dächer der Hauptgebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 25° bis 40° zulässig.

9. Einfriedungen, Abgrenzungen und deren Gestaltung

9.1 An den straßenseitigen und rückwertigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen nur in Form von, transparenten Draht-, Metall- oder Stahlmattenzäunen sowie Holzzäunen, Mauern nur als Sockelmauern aus Naturstein oder Baustoffen sowie Hecken aus standortgerechten, heimischen Sträuchern - auch in Verbindung mit Drahtzäunen – zulässig.

Zulässig sind auch Kombinationen aus den vorgenannten Einfriedungsformen. Zusätzlich können Sockelmauern als Mauern mit aufgesetzten Zäunen oder als Mauern mit Hecken ausgeführt werden. Als Material für die Sockelmauern sind nur zulässig: Natursteinmauern, Mauersteinblöcke und an den Ansichtsflächen ganzjährig begrünte Winkelstützen. Einfriedungsmauern aus Beton oder Kunststoff sind unzulässig.

9.2 Straßenseitige und rückwertige Einfriedungen in Form von festen Sockelmauern werden auf die Höhe von maximal 0,5 m beschränkt.

9.3 Auf der straßenseitigen Grundstücksgrenze wird die Gesamthöhe der Einfriedungen auf die Höhe von 1,0 m beschränkt.

9.4 Auf den rückwertigen Grundstücksgrenzen wird die Gesamthöhe der Einfriedungen auf die Höhe von 1,80 m beschränkt.

9.5 An den seitlichen Grundstücksgrenzen dürfen Grundstückseinfriedungen in Form von transparenten Drahtzäunen bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m errichtet werden sowie Hecken aus standortgerechten, heimischen Sträuchern bis zu einer Höhe von maximal 1,80 m gepflanzt werden. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist.

9.6 Zwischen Doppelhäusern und Hausgruppen sind auf den gemeinsamen Grenzen, in Verlängerung der Grenzbebauung, Hofräume durch leichte Holzkonstruktionen bis zu einer Hohe von 2,0 m und einer Tiefe von max. 5,0 m (gemessen von der hinteren Bauflucht des beantragten Vorhabens) voneinander getrennt und gegen Einsicht geschützt werden.

9.7 Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus silvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzqualität der Hecken: Sträucher, 1 x v., o.B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro lfdm. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

C. BESEITGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 51a Abs. 3 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrasse und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) kann innerhalb dieses Bebauungsplanes über den Mischwasserkanal erfolgen.

D. HINWEISE

10. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalschutzbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nidegge, Zehnthofstr. 45, 52385 Nidegge, Tel: 02452/ 9039-0, Fax: 0242579039 – 199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

11. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 414“ vom April 2005.

12. Bergbau

Der Planungsbereich befindet sich im verliehenen Bergwerksfeld „Maria“ für den der EBV Bergbauberechtigungen zum Abbau von Steinkohle, Braunkohle und Eisenerz besitzt, sowie innerhalb eines auf Kohlenwasserstoff verliehenen Erlaubnisfeld „Rheinland“. Weiterhin befindet sich das Plangebiet im Einwirkungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus. Hier kann es durch einen Grundwasseranstieg zu Hebung an der Tagesoberfläche kommen.

Weiterhin ist das Plangebiet von den durch Sümpfungsmaßnahmen des früheren Steinkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Steinkohlenbergbau als auch bei späterem Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

13. Versorgungs- und Ausschlussleitungen

Durch das Plangebiet verlaufen Versorgungs- und Ausschlussleitungen. Diese sind entsprechend den Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände sind einzuhalten. Bei Anpflanzungen von Baumgruppen im Trassenbereich müssen entsprechende Schutzmaßnahmen durch den Veranlasser vorgenommen werden.

14. Erdgashochdruckleitung

Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches verläuft eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH. Der Schutzstreifen ist von Bebauung frei zu halten und bei Bauvorhaben in diesem Bereich sind die allgemeinen Schutzanweisungen für Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH zu beachten.

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466)

- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S.255) berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S.439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

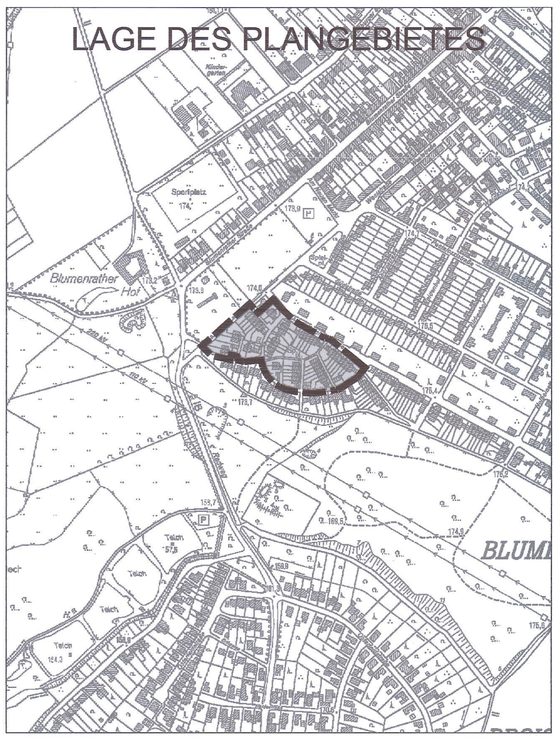
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S.926 / SGV NW 77)

- Gemeindeverordnung (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV. NW. 2003) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

ZEICHENERKLÄRUNG

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
142	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
2 Wo	ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
0,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
H	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG
D	NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
a	ABWEICHENDE BAUWEISE
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
	UMSPANNWERK
	FERNWÄRME
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN OBERIRDISCH
	HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN UNTERIRDISCH
	GRÜNFLÄCHEN
Ga	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
	SPIELPLATZ
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT bzw. DES ERSCHLIESSUNGS UND VERSORGUNGSTRÄGERS
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

LAGE DES PLANGEBIETES



GEMARKUNG HOENGEN

STAND: 28.10.2013

0 10 20 30 40 50 60 70

BP Nr. 131 - 3. Änderung
-Adolf - Kolping - Straße West-