Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 133
1.ÄNDERUNG -BUSCH-NORD-



M. 1:500

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
- WA — Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (0,8) — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
- Baugrenze
- o — Offene Bauweise

6. Verkehrsflächen
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fußgängerweg

9. Grünflächen
- Öffentliche Grünflächen

13. Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft
- Erhalt : Bäume
- Anpflanzen: Bäume

15. Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- GA/ NA — Garagen/Nebenanlagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans

RECHTSGRUNDLAGEN

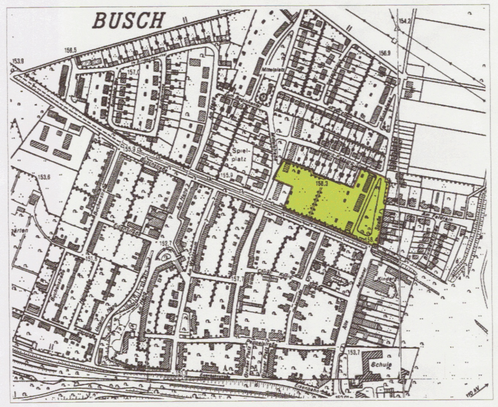
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991, S.58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

GEMEINDEVERORDNUNG (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S.666 / SGV. NW. 2023) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

BAUORDNUNG (BauO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der gültigen Fassung. Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S. 439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.



ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 5000

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Sockel-, Trauf- und Firsthöhen

Sockelhöhe:
Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Oberkante der Erdgeschoss-Rohdecke eine maximale Höhe von 0,5 m über der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten darf. Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und endausgebauter öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

Traufhöhe:
Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Oberkante der Traufe der baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 8,0 m über der Oberkante der Erdgeschoss-Rohdecke nicht überschreiten darf. Die Traufe wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Firsthöhe / Gesamthöhe:
Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die First- bzw. Gesamthöhe der baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 11,0 m über der Oberkante der Erdgeschoss-Rohdecke nicht überschreiten darf.

3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Gebäude mit gemeinsamer Grenze (Doppelhäuser / Hausgruppen) an dieser gemeinsamen Grenze ohne seitliche Abstandsflächen zu errichten sind. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Garagen und Nebenanlagen, (GA, NA) festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten und Zugänge sowie Müllbehälter sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden.

5. Erhalt von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Im Wurzelbereich der zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind jegliche Bodenauf- und -abtrag sowie Verdichtung des Untergrundes zu vermeiden.

Bei Ausfall eines zur Erhaltung festgesetzten Baumes (z. B. aus Altersgründen) ist auf demselben Grundstück ein neuer hochstämmiger Laubbaum gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste Bäume :

Acer Campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Populus tremula	Zitterpappel
Prunus padus	Traubenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus domestica	Speierling
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Pflanzqualität:
Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU mind. 16 cm

6. Festsetzungen zur Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.4 BauONW

6.1 Einfriedungen
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.4 BauONW wird festgesetzt, dass Einfriedungen von Grundstücksgrenzen zwischen privaten Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von lebenden Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen angelegt werden dürfen.

Artenliste Schnitthecken :

Acer Campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica (Heckenpflanze)	Rotbuche
Ligustrum valg.	Liguster

Pflanzqualität:
Heckenpflanze, mind. 2x verpflanzt, mind. 80-100 cm

6.2 Vorgärten
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Flächen für Garagen und Nebenanlagen nicht versiegelt werden dürfen. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind Hauseingänge und Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sowie Müllbehälter.

6.3 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrt
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Zuwegungen, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig entsprechend § 2 Abs. 4b der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung herzustellen sind.

6.4 Angleichung von Dächern bei Doppelhäusern und Hausgruppen
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen die Traufhöhe und Dachneigung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze anzugleichen sind.

KENNZEICHNUNG

Das gesamt Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

Es ist nicht auszuschließen, dass in Teilbereichen des Plangebietes Erdstufen vorhanden sind, so dass unter Umständen anormale Baugrundverhältnisse auftreten können. Bei Antreffen der genannten Verhältnisse ist die EBV AG zu benachrichtigen, um ggf. eine Baugrubeneinsichtnahme vornehmen zu können.

HINWEISE :

1. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Alsdorf vom 24.10.1986 mit 1. Änderung vom 17.12.1993.
2. Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 u. 16 Denkmalschutz NW wird hingewiesen.

Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Stand der Planunterlage März 1994 überprüft und ergänzt am 03.01.2001

Aachen, den 9.2002

Dipl.Ing. H.-D. Vorholz
Öff. best. Vermessungsingenieur

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Fachgebiet Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf.

Alsdorf, den 06.09.2002

Oberbaurat

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 05.04.2001 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 10.05.2001

Alsdorf, den 06.09.2002

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 07.10.2002 bis 18.10.2002 offengelegen.

Alsdorf, den 20.10.2002

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 13.02.2003 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 13.02.2003

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 13.02.2003

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 20.03.2003 veröffentlicht worden und am 20.03.2003 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 21.03.2003

Bürgermeister

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgten durch:

EBV Immobilien

EBV Immobilien GmbH
Abteilung Projekt- u. Stadtentwicklung
Roermonder Str. 83
52134 Herzogenrath
Tel.: 02407/51429
Fax: 02407/51397