Stadt
ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 181
AM MÜSCHEKAMP



Schallschutzgutachten GA 95/172/MO vom 12.06.1996

Zum Schutze der geplanten Wohnbebauung und des Freiraumes, auch in der Nacht, muß die Lärmschutzanlage parallel zur Autobahn BAB A 44 eine Höhe von 9,5 m über Fahrbahnniveau der BAB A 44 haben (Schalldämmaß der Lärmschutzwand Rw > 25 dB). Auf der der Autobahn zugewandten Seite muß die Lärmschutzwand **hochabsorbierend** ausgeführt sein!

Schallschutzgutachten GA 95/172/MO vom 12.06.1996

Zum Schutze der geplanten Wohnbebauung und des Freiraumes, auch in der Nacht, muß die Lärmschutzanlage parallel zur Autobahn BAB A 44 eine Höhe von 9,5 m über Fahrbahnniveau der BAB A 44 haben (Schalldämmaß der Lärmschutzwand Rw > 25 dB). Auf der der Autobahn zugewandten Seite muß die Lärmschutzwand hochabsorbierend ausgeführt sein!

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl.I S.2253), zuletzt geändert durch Art.1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466).
- Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Art.15 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 28.04.1993 (BGBl.I S.622).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466).
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), zuletzt geändert durch Art.5 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) vom 07.03.1995 (GV.NW. S.217).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 181 - AM MÜSCHEKAMP -

1. Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 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 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Tankstellen** - nicht zulässig.

1.3 Von den nach § 6 Abs.2 BauNVO im Mischgebiet grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind - **Anlagen für sportliche Zwecke - Tankstellen - Vergnügungsstätten aller Art** - nicht zulässig.

2. Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

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

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

3.1 Die nach § 19, Abs.4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl **GRZ** bis zu **50 von Hundert** ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes **nicht zulässig**.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist bei Gebäuden eine Sockelhöhe von maximal **0,50 m** einzuhalten (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke).

3.3 Für das im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine **Firsthöhe** von **maximal 11,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig.

3.4 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist bei einer **eingeschossigen Bauweise** eine Dachneigung von **maximal 40°** und bei einer **zweigeschossigen Bauweise** eine Dach-neigung von **maximal 35°** zulässig.

4. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen (Doppelhäuser), Begrünung und Gestaltung von Freiflächen gemäß § 86 BauONW

4.1 Bei der Errichtung von **Doppelhäusern** und **Hausgruppen** sind die **straßenseitige Traufhöhe** und **straßenseitige Dachneigung** an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen.

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

4.3 Bei **Neubebauung** des Grundstückes ist jeweils ein **Hochstamm-Obstbaum** einer regionalen Sorte - Sortierung 10/12 - oder ein **heimischer Hochstamm-Laubbaum** -Sortierung 18/20 aus der nachstehenden Pflanzliste (s.5.1) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

4.4 **Grundstücke** sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit **Hecken** einzufrieden, die eine Höhe von 1.00 m über Fahrbahnniveau nicht überschreiten dürfen. Als Heckenpflanzen sind zweimal verpflanzte Sträucher nach folgender Artenliste zu verwenden:

Carpinus betulus	- Hainbuche	Fagus silvatica	- Buche
Crateagus mono.	- Weißdorn	Ligustrum vulg.	- Liguster

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 181 - Am Müschekamp - gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB

5.1 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen im Geltungsbereich des Bebauungplanes Nr.181 ist das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß nachstehender Pflanzliste mit heimischen Gehölzen vorzunehmen:

Acer campestre	- Feldahorn	Prunus spinosa	- Schlehe
Alnus glutinosa	- Schwarzerle	Quercus robur	- Stieleiche
Betula pendula	- Sandbirke	Quercus petraea	- Traubeneiche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Rhamnus frang.	- Faulbaum
Cornus mas	- Kornelkirsche	Rosa canina	- Hundsrose
Corylus avellana	- Waldhasel	Salix caprea	- Salweide
Crateagus mono.	- Weißdorn	Sambucus nigra	- schw. Holunder
Fagus silvatica	- Buche	Sorbus aucupar.	- Eberesche
Fraxinus excels.	- Esche	Viburnum opulus	- Schneeball
Prunus avium	- Vogelkirsche		

5.2 Es sind nachfolgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

- Bäume I.Ordnung: Stammumfang der Sortierung 18/20
- Bäume II.Ordnung: Stammumfang der Sortierung 16/18
- Heister: 150/175 cm hoch
- Sträucher: zweimal verpflanzt, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 cm hoch.

6. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisssionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB (gem. Schallschutzgutachten GA 95/172/Mo vom 12.06.1996)

Für die Außenbauteile der unmittelbar entlang der Autobahn liegenden Wohnbebauung ist gemäß DIN 4109 ein resultierendes, erforderliches Schalldämmaß von $R'_{w,res} > 35$ **dB** einzuhalten. Die der Autobahn abgewandten Häuserfronten dieser Wohnbebauung und die in weiterer Entfernung liegenden Gebäude (bis zu einem Abstand von 200 m zur Autobahnmitte) ist ein resultierendes Schalldämmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res} > 30$ **dB** einzuhalten.

Als bauliche Maßnahme wird zusätzlich empfohlen, die schutzbedürftigen Räume in der Nähe der Autobahn auf der der Autobahn abgewandten Häuserseite anzuordnen.

Maßgebend für die geometrische Eindeutigkeit der öffentlichen Straßen im Gebiet des Bebauungsplanes Nr.181 - Am Müschekamp - ist die Ausbauplanung des Ingenieurbüros Welter von März 1996.
Die darin ausgewiesenen Straßenachsen werden durch ein öffentlich bestelltes Vermessungsbüro in der Örtlichkeit festgelegt.

Zuordnung von Eingriff und Ausgleich
nach § 4 Landschaftsgesetz und § 8a BNatSchG

Der Ausgleich für den Eingriff auf den mit (A) gekennzeichneten Flächen erfolgt durch Zuordnung der mit (A) gekennzeichneten Flächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen des Plangebietes.

Die Art und der Umfang der Ausgleichsmaßnahmen sind aus dem als Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes Nr.181 beiliegenden "Landschaftspflegerischen Begleitplan" ersichtlich.

Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt.

Stand der Plangrundlage 24.02.1997

Aachen, den 24.02.1997

GEZ. EVERS
Kreisvermessungsdirektor

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

Alsdorf, den 24.02.1997

GEZ. RICHTER
~~Techn. Angestellter~~
Städt. Baurat

Der Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 19.04.1994 gemäß § 2(1) und (4) sowie § 3 des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 01.12.1994

Alsdorf, den 26.02.1997

GEZ. BRANDT
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 03.03.1997 bis 04.04.1997 offengelegen.

Alsdorf, den 14.04.1997

Der Stadtdirektor
Im Auftrag
GEZ. BROCKMANN
Erste und technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 15.05.1997 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 24.06.1997

GEZ. BRANDT
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 11 des Baugesetzbuches am 11.07.1997 angezeigt. Zu diesem Bebauungsplan gehört die Verfügung vom 07.1997 Az. 35.2.12 - 05 - 2040/97

Köln, den 24.07.1997

Die Bezirksregierung
Im Auftrag
GEZ. KÜPPERS

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 30.07.1997

GEZ. BRANDT
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 12 des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 31.07.1997 veröffentlicht und am 31.07.1997 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 31.07.1997

Der Stadtdirektor
~~Im Auftrag~~ In Vertretung
GEZ. BROCKMANN
Erste und technische Beigeordnete

ZEICHENERKLÄRUNG

	WOHNGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
123	FLURSTÜCKSNUMMER
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
MI	MISCHGEBIETE
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
(0,4)	GRZ - GUNDFLÄCHENZAHL
0,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
(II)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE, ZWINGEND
o	OFFENE BAUWEISE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
	BAUGRENZE
	BAULINIE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

UNTER DEM PLANGEBIET GEHT DER BERGBAU UM

GEMARKUNG HOENGEN

	FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
	FLÄCHEN A. D. BES. BAUL. VORKEHRUNGEN ERFORDERL. SIND
	SPIELFLÄCHE
	UMGRENZUNG D. FLÄCHEN F. BES. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDL. UMWELTEINWIRKUNGEN (BImSchG)
	MIT LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE

MASZSTAB 1 : 1000

Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 181

SCHAAL 2/97