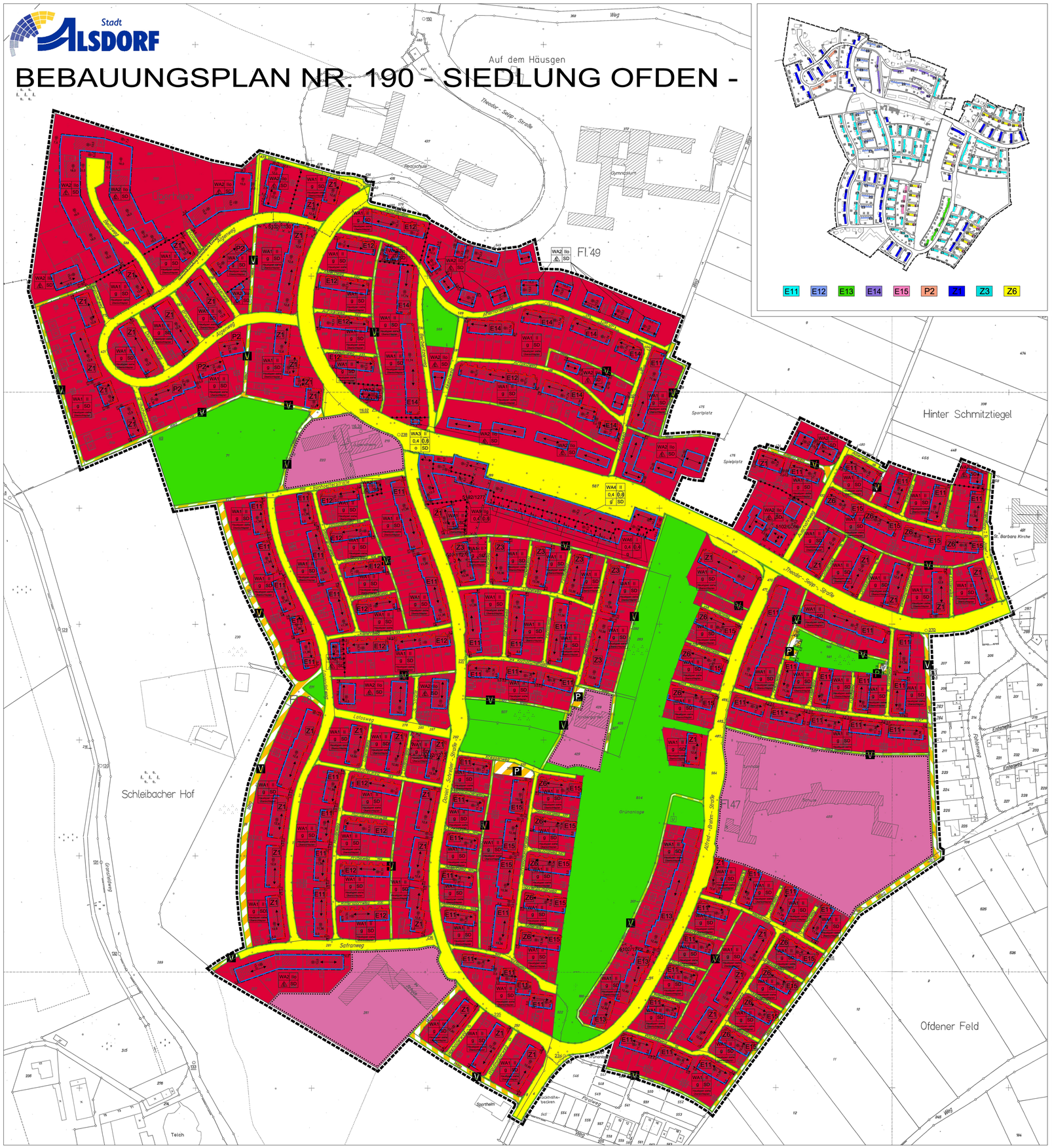
Stadt ALSDORF

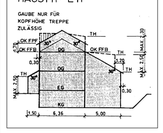
# BEBAUUNGSPLAN NR. 190 - SIEDLUNG OFDEN -



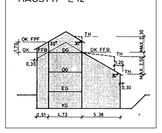




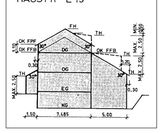
HAUSTYP E 11



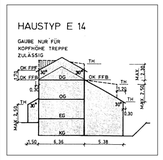

HAUSTYP E 12



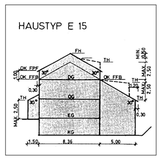

HAUSTYP E 13



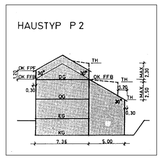

HAUSTYP E 14



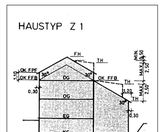

HAUSTYP E 15



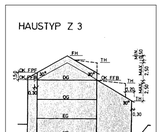

HAUSTYP P 2



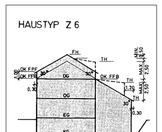

HAUSTYP Z 1




HAUSTYP Z 3




HAUSTYP Z 6




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

Stand der Planunterlage 09.06.2005

Aachen, den 26.08.2005

gez. Littek - Braun
Kreisvermessungsdirektorin

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

Alsdorf, den 29.08.2005

gez. Richter
Oberbaurat

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 21.02.1995 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches Beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 09.03.1995

Alsdorf, den 19.12.2005

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.10.2005 bis 18.11.2005 offengelegen.

Alsdorf, den 19.12.2005

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 02.02.2006 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 18.05.2006

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 18.05.2006

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 18.05.2006 veröffentlicht worden und am 18.05.2006 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 18.05.2006

gez. Klein
Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 190 – Siedlung Ofden -

**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 - Gartenbaubetriebe - Tankstellen -** 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) unzulässig.

**3. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16, 18, 19 und 22 BauNVO 1990**

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

3.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen **Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand** zu errichten.
Von dieser Festsetzung ausgenommen sind die Bereiche, in denen **offene Bauweise** festgesetzt ist.

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

4.1 **Befestigte Flächen** wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter Verwendung von **wasserdurchlässigen Bodenaufbauten und Bodenbelägen**, wie z.B. offenfugigem Pflaster, Rasengittersteinen, wasserführendem Pflaster oder vergleichbaren Materialien zu befestigen.

4.2 **Grundstücke** sind mit **Hecken** einzufrieden.
Die zulässige Höhe beträgt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen max. 1.00 m, entlang der **Wirtschaftswege** max. 1,80 m sowie an **Wohnstraßen** max. 2,00 m über Fahrbahnniveau. In die Hecke darf eine transparente Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist. Zwischen dem Wohngebiet und der Parkanlage sind bauliche **Einfriedungen** unzulässig. Als Heckenpflanzen sind zweimal verpflanzte Sträucher nach folgender Artenliste zu verwenden:

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

4.3 Soweit Häuser ohne seitlichen Grenzabstand errichtet sind, können auf den gemeinsamen Grenzen, in Verlängerung der Grenzbebauung, die Hofräume durch Mauern bis zu einer Höhe von 1,80 m und einer Tiefe von max. 2,50 m (gemessen von der hinteren Baufluchr des beantragten Vorhabens) voneinander getrennt und gegen Einsicht geschützt werden.

**5. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 BauO NW in der geltenden Fassung für den Ausbau der Haustypen E11, E12, E13, E14, E15, Z1, Z3, Z6 und P2:**

5.1 **Dachform:** Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes sind **Satteldächer** mit **30°** zulässig. Die Firstrichtung ist nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt. Der zulässige Dachüberstand beträgt an der vorderen und hinteren Fassade max. 0,30 m; an den Giebelseiten sind Dachüberstände unzulässig.

5.2 **Traufpunkte des Anbaus**: Der obere Traufpunkt ist entsprechend dem ursprünglichen Traufpunkt des Bestandshauses auszubilden. Der untere Traufpunkt muss über der Oberkante des Fertigfußbodens 1. Obergeschoss liegen. Die Dachneigung des Anbaus von ca. 30° ergibt sich durch die Lage der oberen und unteren Traufpunkte.

5.3 **Gauben** sind entweder im OG oder DG zulässig. Es sind ausschließlich Schleppgauben mit einer max. Breite von 5,00 m auf der Gartenseite zulässig. Sind auf Grund der Hausbreite zwei Gauben möglich, ist der Mindestabstand von 1,25 m einzuhalten. Der Abstand der Gauben von der Gebäudeabschlusswand muss mind. 1,25 m betragen. Dacheinschnitte sind zulässig.

Flachdächer und Dachterrassen sind nur bei eingeschossigen Anbauten zulässig.

Zur Sicherung der nötigen lichten Höhe in den Treppenhäusern sind ausnahmsweise straßenseitig Zwerchgiebel in der erforderlichen Höhe zulässig.

5.4 **Typ E 11 und E 14:**

Bei der erdgeschossigen straßenseitigen Erweiterung des Eingangsbereiches ist eine max. Breite von 3,00 m, eine max. Tiefe von 1,50 m sowie ein Pultdach mit 30° Gefälle zulässig.
Straßenseitige Gauben (Zwerchhäuser mit einem Satteldach (SD) mit einem Gefälle von 30°) sind nur über dem Treppenhaus zum Dachgeschoss (DG) für die Mindestkopfhöhe zulässig. Die Fenster in den Gauben sollen sich nach Lage und Ausmaß den Fenstern in den Vollgeschossen anpassen. Die max. Breite der Gauben ergibt sich aus der erforderlichen Fensteröffnung und den erforderlichen Wandaufbauten.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 11** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,70 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 14** 5,38 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,70 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

5.5 **Typ E 13 und E 15:**

Bei der erdgeschossigen straßenseitigen Erweiterung des Eingangsbereiches ist eine max. Breite von 3,50 m, eine max. Tiefe von 1,50 m sowie ein Pultdach mit 30° Gefälle zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 13** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,70 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 15** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,00 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

5.6 **Typ E 12, Z 1, Z 3, Z 6, und P 2:**

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp E 12** 5,38 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,70 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp Z 1** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,10 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp Z 3** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,50 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp Z 6** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,00 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

Die max. **Erweiterung** durch einen Anbau, gemessen von der ursprünglichen hinteren Gebäudekante, beträgt beim **Haustyp P 2** 5,00 m. Bei einer **Aufstockung** ist eine Drempelhöhe von 1,20 m über der ursprünglich vorhandenen Decke 1.OG zulässig.

**6. Ergänzende Hinweise zur Dachaufstockung der Haustypen E11, E12, E13, E14, E15, Z1, Z3, Z6 und P2:**

6.1 Dem Bauantrag ist eine gutachterliche Stellungnahme über die abschließende Setzung des Baugrundes hinzuzufügen (keine weiteren Setzungsvorgänge durch Aufstockung, keine Gefahr damit einhergehender Rissbildung am Gebäude des Antragstellers bzw. der Nachbargebäude).

**7. Soweit aus Gründen des benachbarten Gebäudebestandes von den Regelungen dieses Bebauungsplanes abgewichen werden muss, sind hier Ausnahmen im Einzelfall zulässig.**

Hinweise:

1. Die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gem. §§ 15, 16 DschG.
2. Im Plangebiet befinden sich die Altlastenverdachtsflächen mit den Katasternummern (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung): 5102/ 1272, 5102/ 1273, 5102/ 1276, 5102/ 1277, 5102/ 1330 und 5102/ 0260
3. Entwässerung:
Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal. Regen- und Schmutzwässer können angeschlossen werden.

## Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan
## Nr. 190 – Siedlung Ofden -

-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.August 1997 (BGBl I S.2141), zuletzt geändert durch Artikel I des Gesetzes vom 24.Juni 2004 (BGBl. I S. 1359), in Kraft getreten am 20.Juli 2004. Auf dieses Planverfahren finden die Vorschriften des Baugesetzbuches in der **vor** dem 20.Juli 2004 gültigen Fassung Anwendung

-Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung 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 25.03.2002 (BGBl.I S.1193) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

-Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S.256) 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) 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. 2003) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

## ZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|---|---|
| | WOHNGEBÄUDE |
| | WIRTSCHAFTSGEBÄUDE |
| | FLURGRENZE |
| | FLURSTÜCKSGRENZE |
| 129 | FLURSTÜCKSNUMMER |
| WA | ALLGEMEINE WOHNGEBIETE |
| | FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF |
| 0,7 | GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| 0,4 | GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL |
| II | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE |
| o | OFFENE BAUWEISE |
| g | GESCHLOSSENE BAUWEISE |
| ←→ | FIRSTRICHTUNG |
| SD | NUR SATTELDACH ZULÄSSIG |
| DN | DACHNEIGUNG |
| | BAUGRENZE |
| | BAULINIE |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN |
| | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |
| | VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG |
| V | VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH |
| P | ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE |
| | GRÜNFLÄCHE |
| | HINWEIS AUF EINE ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHE (siehe Hinweis Nr. 2) |
| | GASHOCHDRUCKLEITUNG, UNTERIRDISCH |
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG |

GEMARKUNG ALSDORF

MASZSTAB 1:1 000

0 10 20 30 40 50

BEBAUUNGSPLAN NR. 190 - SIEDLUNG OFDEN -

STAND 9/2006 KOLDOZIEJ