Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 197
AM BUSCHWEG



RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

-Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359). Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB finden auf dieses Planverfahren die Vorschriften des Baugesetzbuches in der vor dem 20.07.2004 geltenden Fassung weiterhin Anwendung.

-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 (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S. 256) 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)

-Gemeindeordnung (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.

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

Stand der Planunterlage .....

Aachen, den .....

.....
Kreisvermessungsdirektorin

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

Alsdorf, den .....

.....
Städtischer Oberbaurat

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

Alsdorf, den .....

.....
Bürgermeister

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

Alsdorf, den .....

.....
Bürgermeister

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

Alsdorf, den .....

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den .....

.....
Bürgermeister

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

Alsdorf, den .....

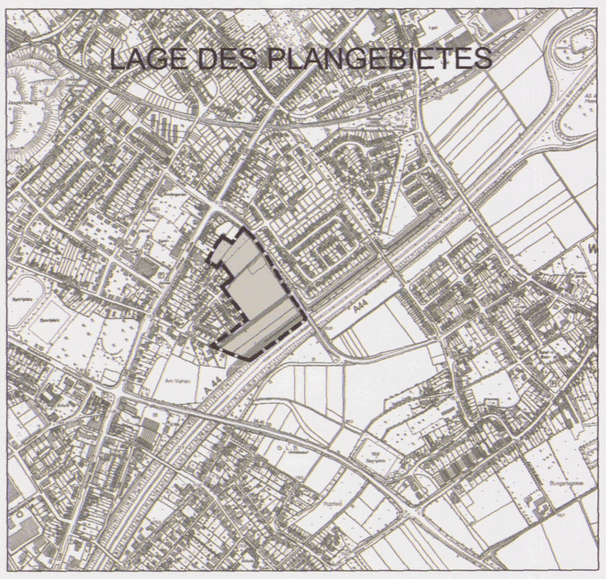
.....
Bürgermeister

0 10 20 30 40 50

MASZSTAB 1:1 000

ZEICHENERKLÄRUNG

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
129	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
0,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
o	OFFENE BAUWEISE
2 Wo	HÖCHSZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IM WOHNGEBÄUDE
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHEN BES. ZWECKBESTI. - FUSSWEG
	GRÜNFLÄCHE
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAU. BES. BAUL. VORKEHR. IM GRÜNDUNGSBEREICH GEM. DIN 1054 UND DIN 18196 ERFORDERLICH SIND
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



GEMARKUNG HOENGEN

STAND 2/2006

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.197 - AM BUSCHWEG -

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) 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** für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur bis zu **25 von Hundert** 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 10,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig.

4. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen 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.

5. Festsetzungen bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

5.1 Für die überbaubaren Flächen **offener Bauweise** innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes** dieses Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude **zwei Wohnungen**.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB in Verbindung mit § 51a Abs.3 LWG

6.1 Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen ist innerhalb dieses Bebauungsplanes in den Regenwasserkanal bzw. in das offene Grabensystem vorzunehmen.

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

7.1 Die **rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen** der neu zu bildenden Grundstücke sind **mit Hecken** einzufrieden. Entlang der privaten Grundstücksgrenzen beträgt die maximale zulässige Höhe der Hecke 1,80 m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen maximal 1,00 m Höhe. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist.

7.2 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.

8. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisssionsschutzgesetzes (BImSchG) gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

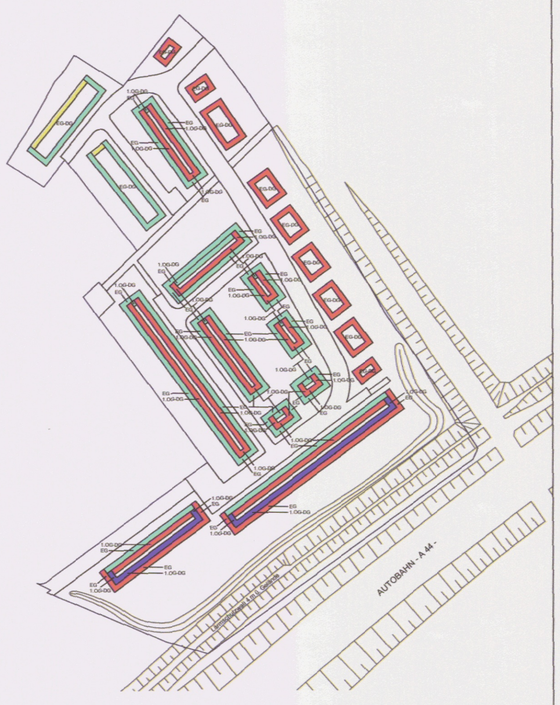
Als aktiver Lärmschutz ist für das Bebauungsplangebiet Nr.197 – Am Buschweg entlang der A 44 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von 4,0 m von der Wardener Straße bis zur K 10 zu errichten.

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.197 - Am Buschweg - liegen nach DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen I - IV. Die Bauweise ist gemäß DIN 4109, Tabelle 8 auszuführen.

Empfehlung: Die Anordnung der schutzbedürftigen Räume sollten auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

Hinweis:

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 197 -Am Buschweg-



LÄRMPEGELBEREICHE NACH DIN 4109 IM GELTUNGSBEREICH

Plandarstellung	Lärmpegelbereich	erf. R´w, res des Außenbauteils in dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)
	I	30	bis 55 dB(A)
	II	30	56-60 dB(A)
	III	35	61-65 dB(A)
	IV		