BP NR. 197 - 1.Ä. — AM BUSCHWEG —

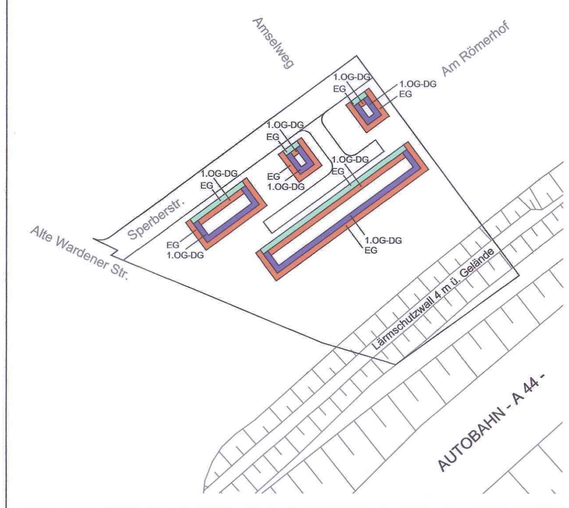
1. AUSFERTIGUNG

Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 197 - 1. ÄND. AM BUSCHWEG



MASSNAHMEN ZUM PASSIVEN SCHALLSCHUTZ IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NR. 197 - 1. ÄNDERUNG -AM BUSCHWEG-



LÄRMPEGELBEREICHE NACH DIN 4109 IM GELTUNGSBEREICH			
Plandarstellung	Lärmpegelbereich	erf. R´w, res des Außenbauteils in dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)
	II	30	56-60 dB(A)
	III	35	61-65 dB(A)
	IV	40	66-70 dB(A)

Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 197 - 1. Änderung ist der schalltechnische Fachbeitrag Nr. A/60/05/BPVL/032 vom 20.09.2005.
Ergänzend zum o.g. Fachbeitrag erfolgte am 09.03.2012 eine erneute Überprüfung der Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes.

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 197 - 1. ÄND. - AM BUSCHWEG -

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

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

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

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

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,4 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.

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.

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).

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

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

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 86 BauONW)

Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

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

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

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grundstücken

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

Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen (Pflanzliste 1):

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.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Flächen

Die in der Planzeichnung dafür festgesetzte öffentliche Fläche ist mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzten.

D. NUTZUNG UND BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG)

Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen ist innerhalb des Bebauungsplanes in den Regenwasserkanal vorzunehmen.

E. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELT-EINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (BimSchG)
(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.197 - 1. Änderung - Am Buschweg - liegen nach DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen III – IV (I. OG und II. OG). Die Bauweise ist gemäß DIN 4109, Tabelle 8 auszuführen.

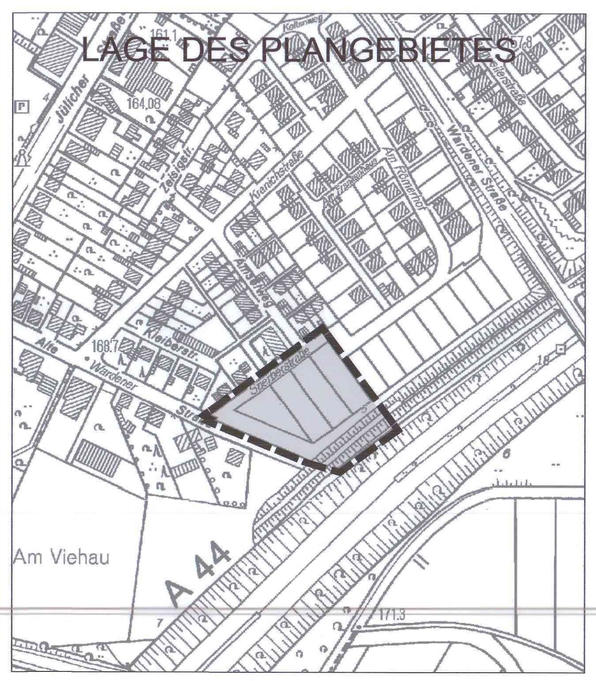
Empfehlung: Schutzbedürftigen Räume (Schlafzimmer; Kinderzimmer, etc.) sollten auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

F. HINWEISE

1. Die Bodenkarte des Landes Nordrhein – Westfalen, Blatt L 5102 weist darauf hin, dass ein Teil des Plangebietes Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Diese sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.
2. Die Bestimmungen der § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind zu beachten. Bodenfunde sind unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu belassen. Weisungen für den Fortgang der Arbeit sind abzuwarten.
3. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.197 – 1. Änderung liegt im Bereich braunkohlebergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.
4. Das Plangebiet wird von der tektonischen Störung „Sandgewand“ gequert. Da die Bruchzone engräumig lokalisiert ist, muss für das gesamte Plangebiet mit Bodensenkungen gerechnet werden.
5. Die schalltechnischen Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.197 - 1. Änderung - Am Buschweg -.

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
FH	FIRSTHÖHE
o	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	GRÜNFLÄCHEN
P	PRIVATSTRASSE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES



M. 1:500

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 10.04.2012

i.V. S. Klein-Nisalla
Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 09.02.2012 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 24.05.2012

Alsdorf, den 25.05.2012

i.V. S. Klein-Nisalla
Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.04.2012 bis 14.05.2012 offengelegen.

Alsdorf, den 22.05.2012

i.V. S. Klein-Nisalla
Technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 05.07.2012 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 06.07.2012

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 06.07.2012

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 12.07.2012 veröffentlicht worden und am 12.07.2012 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 14.08.2012

Bürgermeister

GEMARKUNG HOENGEN

STAND: 21.05.2012

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 m

BP Nr. 197 - 1. Änd. Am Buschweg