Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 219
AM KLÖTGEN

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

Stand der Planunterlage 09.02.2006

Aachen, den 15.02.2006

gez. Littek - Braun
Kreisvermessungsdirektorin

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

Alsdorf, den 17.02.2006

gez. Richter
Städtischer Oberbaurat

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 17.01.2006 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 09.02.2006

Alsdorf, den 17.02.2005

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 20.02.2006 bis 24.03.2006 offengelegen.

Alsdorf, den 06.06.2006

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 20.06.2006 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 20.07.2006

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 28.06.2006

gez. Klein
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 29.06.06 veröffentlicht worden und am 29.06.06 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 20.07.2006

gez. Klein
Bürgermeister

MASZSTAB 1:500



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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 219 - Am Klötgen -

1. **Nutzungsbeschränkungen gem. § 1 Abs.5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO**

   Die nach § 4 Abs.3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten **WA** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen -** sind nicht zulässig.

2. **Festsetzungen bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB:**

   In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude zwei Wohnungen.

3. **Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 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 in den Allgemeinen Wohngebieten **WA** dieses Bebauungsplanes nur bis zu **25 von Hundert** zulässig.

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** dieses Bebauungsplanes ist bei Wohngebäuden eine Firsthöhe von maximal 9,0m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

4. **Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs. 4 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

4.1 Einfriedungen sind nur als leichte Metall- oder Holzkonstruktion und als lebende Hecken zulässig. Die Einfriedungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sollen die Höhe von max. 1,80m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen von max. 1,00m Höhe nicht überschreiten.

Empfehlung:
Sollten Einfriedungen von Grundstücksgrenzen in Form von lebenden Hecken bzw. Schnitthecken aus heimischen Gehölzen vorgenommen werden, sind Pflanzen gemäß der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. In die Hecke darf eine Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden.

Pflanzliste: Hecken
(Pflanzqualität: 4 Pflanzen pro lfdm, 1 x v., o.B. 60 – 100 cm)

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus silvatica	-	Buche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

4.2 Private Flächen wie Zuwege, Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig entsprechend § 2 Abs. 4 b der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung herzustellen.

5. **Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Abs. 3 und Abs. 4**

Gemäß dem Gutachten vom 10.12.2004 ist eine Versickerung des grundstückseigenen Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich. Die Beseitigung von Niederschlagswasser erfolgt daher über das vorhandene Kanalsystem.

6. **Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB nach Vorgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes LPB**

Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Als kompensatorische Maßnahme soll gem. des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan Nr. 219 - Am Klötgen -ein naturnaher Laubwald im Bereich des "Alsdorfer Grünkreuzes (Mariapark)" anteilig ergänzt werden.

7. **Hinweise:**

7.1 Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

7.2 Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Alsdorf (Baumschutzsatzung) vom 24.10.1986 in der gültigen Fassung vom 17.12.1993 sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mind. 70 cm und mehr geschützt und zu erhalten.

7.3 Der landschaftspflegerische Begleitplan - LPB - zum Bebauungsplan Nr. 219 Am Klötgen - ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 219 - Am Klötgen.

7.4 Gem. den §§ 15 und 16 DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern die Meldepflicht und das Veränderungsgebot.

ZEICHENERKLÄRUNG

	WOHNGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
129	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
2 Wo	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN AUF 2 WOHNUNGEN IN EINEM WOHNGEBÄUDE
(0,8)	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
o	OFFENE BAUWEISE
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
	MIT GEH-, FAHR-, UND LEITUNGSRE. ZU BELASTENDE FLÄ. ZUGUNSTEN DES ERSCHLIESSUNGSTRÄ. UND DER ANLIE.
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

Stadt ALSDORF | GEMARKUNG | ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 219 - AM KLÖTGEN