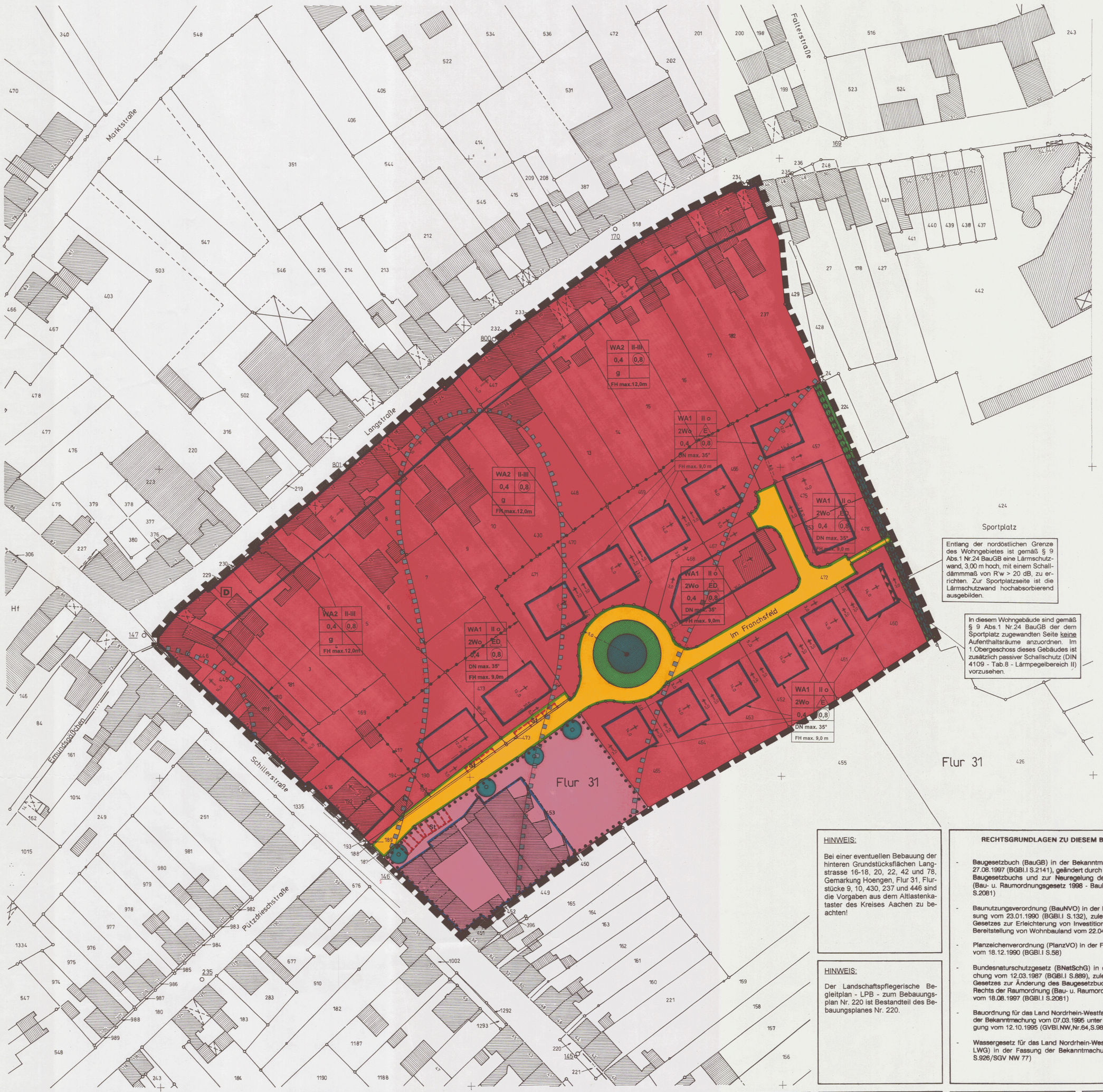
Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 220
FRANCHSFELD



HINWEIS:

Bei einer eventuellen Bebauung der hinteren Grundstücksflächen Langstrasse 16-18, 20, 22, 42 und 78, Gemarkung Hoengen, Flur 31, Flurstücke 9, 10, 430, 237 und 446 sind die Vorgaben aus dem Altlastenkataster des Kreises Aachen zu beachten!

HINWEIS:

Der Landschaftspflegerische Begleitplan - LPB - zum Bebauungsplan Nr. 220 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 220.

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- u. Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl.I S.2081)
- 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)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- u. Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl.I S.2081)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 unter Berücksichtigung der Berichtigung vom 12.10.1995 (GVBl.NW,Nr.64,S.982)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S.926/SGV NW 77)

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

Stand der Planunterlage 26.09.99

Aachen, den 25.7.02

Kreisvermessungsdirektor

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

Alsdorf, den 31.07.2002

GEZ. RICHTER
Oberbaurat

Der BPV/Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 07.10.1997 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 23.10.1997

Alsdorf, den 31.07.2002

GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.08.2002 bis 16.09.2002 offengelegen.

Alsdorf, den 18.09.2002

~~Der Stadtdirektor~~
~~Im Auftrag~~
GEZ. SCHWAKE
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 03.12.2002 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 10.12.2002

GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde gemäß § 10 (2) des Baugesetzbuches am ..... angezeigt.
Zu diesem Bebauungsplan gehört die Verfügung vom .....
Az. .....

Köln, den .....

Die Bezirksregierung
Im Auftrag

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 11.12.2002

GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 12.12.2002 veröffentlicht worden und am 12.12.02 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 13.12.2002

~~Der Stadtdirektor~~
~~In Vertretung~~
GEZ. SCHWAKE
Technischer Beigeordneter

MASZSTAB 1 : 500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.220 - FRANCHSFELD -

1. **Festsetzungen bzgl. höchstzulässiger Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

   Für die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** mit **o** - offener Bauweise und **2 WO** beträgt die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte und je Haus **zwei Wohnungen.**

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

2.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind - **Anlagen für sportliche Zwecke** - nicht zulässig.

2.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind - **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen** - nicht zulässig.

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

3.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet - **WA 1** dieses Bebauungsplanes ist bei Wohngebäuden eine **Firsthöhe** von maximal **9,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

3.1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet - **WA 2** dieses Bebauungsplanes ist bei Wohngebäuden eine **Firsthöhe** von maximal **12,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

3.2 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 bis zu **25 von Hundert** zulässig.

4. **Festsetzung zur Gestaltung baulichen Anlagen gem. § 86 Abs.4 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB**

4.1.1 Im **WA 1** - Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist bei Wohngebäuden eine **Dachneigung** von **maximal 35°** zulässig.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet - **WA 1** dieses Bebauungsplanes ist bei Wohngebäuden mit eingeschossiger Bauweise eine **Drempelhöhe** im 1.Obergeschoß von maximal **1,30 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante 1.Obergeschoß-Rohdecke bis zum Schnittpunkt der Verlängerung der Außenwand mit der Oberkante der Dachkonstruktion) zulässig.

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

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

   Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) sind innerhalb dieses Bebauungsplanes in tieferliegende Schichten durch geeignete Versickerungsanlagen vorzunehmen. Eine entsprechende Erlaubnis ist bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen einzuholen.

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

Bei **Neubebauung** eines Grundstückes ist jeweils ein **Hochstamm-Obstbaum** einer regionalen Sorte oder ein heimischer **Hochstamm-Laubbaum** aus der Artenliste gemäß Landschaftspflegerischen Begleitplanes **LPB** (siehe 5.1 u. 5.2).

6.1 **Regionale Sorten von Hochstamm-Obstbäumen** (Sortierung 8/10):

Äpfel:	Goldparmäne	Ontario
	Boskop	Rheinischer Bohnapfel
	Jakob Lebel	Rheinischer Winterrambour
	Rote Sternrenette	Kaiser Wilhelm
Birnen:	Köstliche von Charneu	Williams Christbirne
	Claps Liebling	Gute Graue
Zwetschgen:	Hauszwetschge	Ontariopflaume
Mirabellen:	Nancy-Mirabelle	Große Grüne Reneclode
Kirschen:	Schattenmorelle (sauer)	Gelbe Knorpelkirsche (süß)
	Hedelfinger Riesenkirsche (süß)	Große Schwarze Knorpelkirsche (süß)

6.2 **Heimische Laubbäume** (Sortierung 16/18):

Acer campestre	-	Feldahorn	Fagus silvatica	-	Buche
Acer pseudoplat.	-	Bergahorn	Fraxinus excelsior	-	Esche
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle	Prunus avium	-	Vogelkirsche
Betula pendula	-	Sandbirke	Quercus petraea	-	Traubeneiche
Carpinus betulus	-	Hainbuche	Quercus robur	-	Stieleiche
Castannea sativa	-	Edelkastanie	Tilia cordata	-	Winterlinde

6.3 **Hecken** (4 Pflanzen pro lfdm.):

Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit Hecken einzufrieden. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Arten zu pflanzen:

Carpinus betulus	-	Hainbuche	Ligustrum vulgare	-	Liguster
Fagus silvatica	-	Buche			

Hinweis:
Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

ZEICHENERKLÄRUNG

	WOHNGEBAUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	FLURGRENZE
454	FLURSTÜCKSNUMMER
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
0,4	GRZ - GUNDFLÄCHENZAHL
0,7	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
o	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
	ANPFLANZEN VON BAUMEN
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN

UNTER DEM PLANGEBIET GEHT DER BERGBAU UM

GEMARKUNG HOENGEN

ED	EINZEL UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
FH	FIRSTHÖHE
DN	DACHNEIGUNG
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR BESONDERE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND
	ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN
	FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
St	STELLPLÄTZE

Stadt ALSDORF — **BEBAUUNGSPLAN NR. 220**

21.08.2002