Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 224
HERTZSTRASSE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.224 - HERTZSTRASSE -

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 **WA 1 - 3** grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind - **Anlagen für sportliche Zwecke** - nicht zulässig.

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

2. Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16, 18 und 19 BauNVO

2.1 Gemäß § 16 Abs.2 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** dieses Bebauungsplanes bei Gebäuden mit **einem Vollgeschoss** eine maximale Firsthöhe von **8,00 m**, im Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** bei Gebäuden mit **zwei Vollgeschossen** eine maximale Firsthöhe von **9,00 m** und im Allgemeinen Wohngebiet **WA 3** bei Gebäuden mit **zwei Vollgeschossen** eine maximale Firsthöhe von **10,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - 3** dieses Bebauungsplanes ist bei Gebäuden eine Sockelhöhe von maximal **0,50 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke) einzuhalten.

3. 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.

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

Für die überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - 3** dieses Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Haus bzw. Doppelhaushälfte **maximal zwei Wohnungen.**

5. Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs.1. Nr.25 BauGB i. V. mit § 86 Abs.4 BauONW

5.1 Bei Neubebauung eines Grundstückes ist jeweils ein **Hochstamm-Obstbaum** einer regionalen Sorte nach Liste 5.3 oder ein heimischer **Hochstamm-Laubbaum** nach Liste 5.4 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5.2 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sind **Hecken** aus heimischen Laubgehölzen nach Liste 5.5 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

5.3 Regionale Obstbaumsorten - Hochstamm - 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
	Nancy-Mirabelle	Große Grüne Reneclode
Kirschen:	Schattenmorelle	Gelbe Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche	Große Schwarze Knorpelkirsche

5.4 Heimische Laubbaumarten - Hochstamm - Sortierung 14/16:

Acer campestre	-	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Corylus colurna	-	Baumhasel
Fagus silvatica	-	Buche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Quercus petraea	-	Traubeneiche
Quercus robur	-	Stieleiche
Salix caprea	-	Salweide
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Sorbus aria	-	Mehlbeere

5.5 Heckenpflanzen (zweimal verpflanzt):

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

6. Gestalterische Festsetzungen gemäß § 86 Abs.4 BauONW

6.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - 3** dieses Bebauungsplanes ist bei Gebäuden mit einer maximalen zulässigen **eingeschossigen** Bauweise eine Dachneigung von **35 bis 45°** einzuhalten und bei Gebäuden mit einer maximal zulässigen **zweigeschossigen** Bauweise eine Dachneigung von **30 bis 45°** einzuhalten.

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

MASZSTAB 1: 500

GEMARKUNG ALSDORF

ZEICHENERKLÄRUNG

	WOHNGEBAUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
454	FLURSTÜCKSNUMMER
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
	FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF
0,4	GRZ - GUNDFLÄCHENZAHL
0,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
o	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE
	BAULINIE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
	ANPFLANZEN VON BAUMEN
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
	LEITUNGSRECHT ZUGUNSTEN DES VERSORGUNGSTRÄGERS

UNTER DEM PLANGEBIET GEHT DER BERGBAU UM

Stadt ALSDORF | | **BEBAUUNGSPLAN NR. 224**

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

Stand der Planunterlage 26.08.1999

Aachen, den 26.08.1999

Gez. Evers
Kreisvermessungsdirektor

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

Alsdorf, den 27.08.1999

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 30.10.1997

Alsdorf, den 30.08.1999

Gez. Brandt
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.09.1999 bis 15.10.1999 offengelegen.

Alsdorf, den 25.10.1999

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Gez. Ferrari
Technischer Beigeordneter

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 14.12.1999 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 13.01.2000

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 19.01.2000

Gez. Schwake
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 20.01.2000 veröffentlicht worden und am 20.01.00 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 21.01.2000

Der Stadtdirektor
In Vertretung

Gez. Schwake
Technischer Beigeordneter

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)