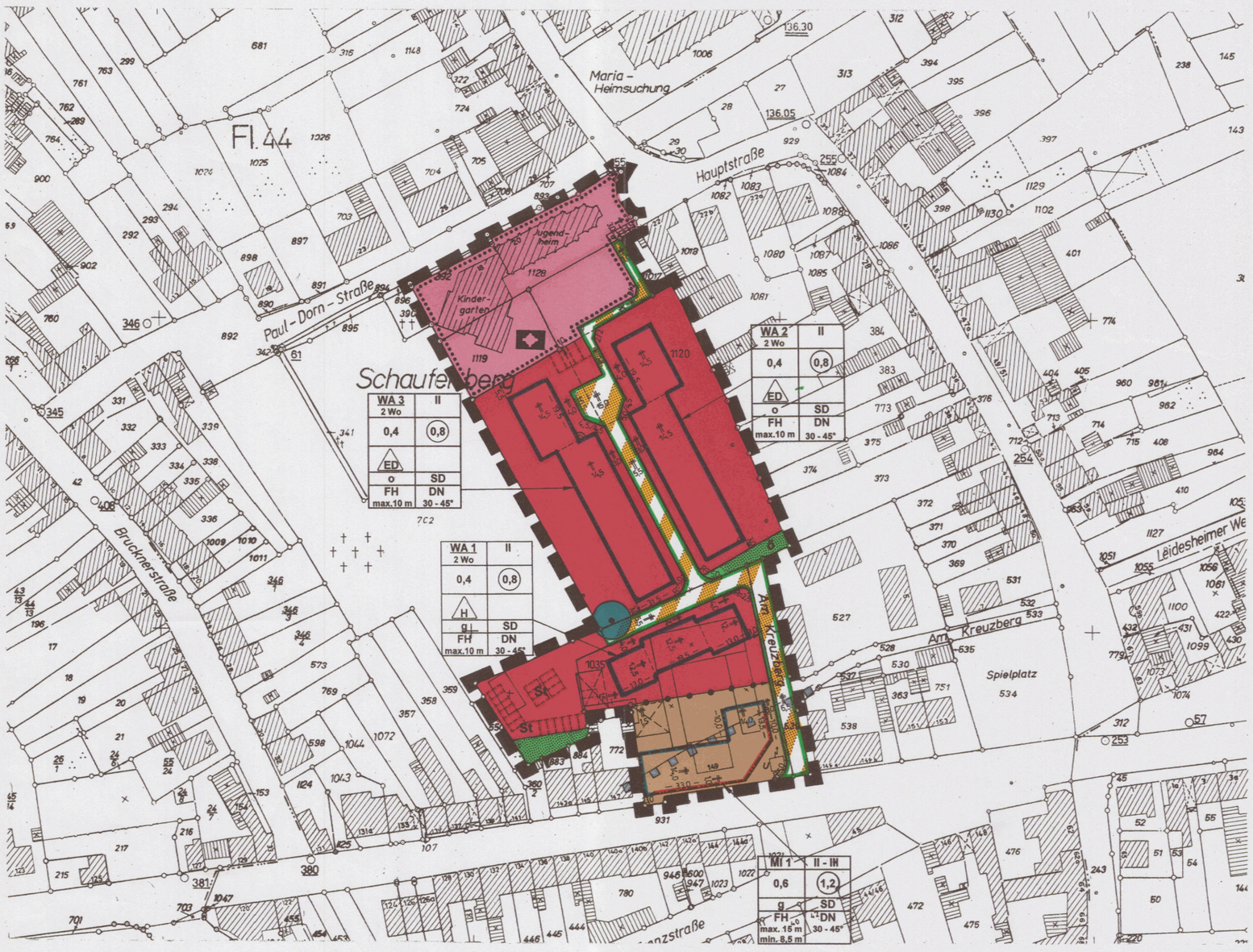
Stadt ALSDORF

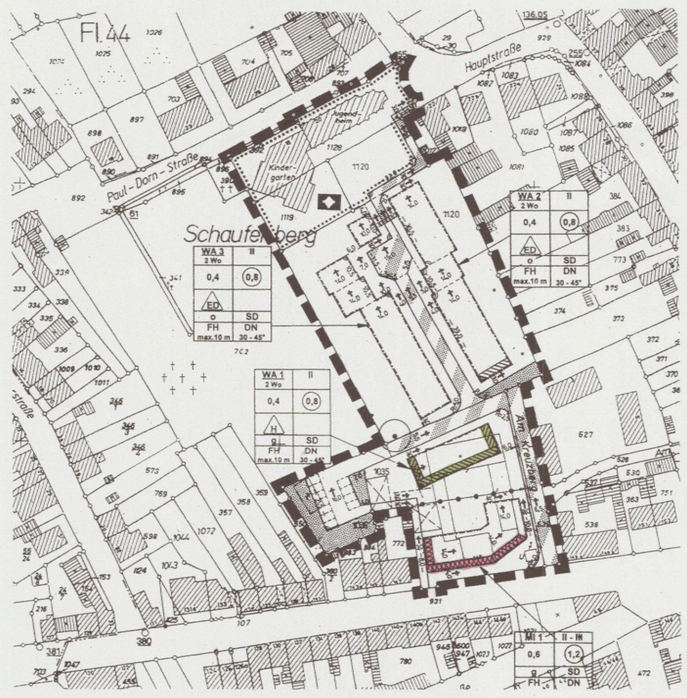
BEBAUUNGSPLAN NR. 242
SCHAUFENBERG - SÜD



9. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes gemäss §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gemäß dem schalltechnischen Fachbeitrag vom 27.03.2001 sind nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zum Schutze der geplanten Bebauung bei der Ausbildung der Außenbauteile an den gekennzeichneten Fassadenseiten die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße in dB einzuhalten:

Plandarstellung	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 Tab.8	erforderliches Schalldämm-Maß in dB, siehe DIN 4109	
		S3 Aufenthaltsräume	S4 Büroräume
	II	30 dB	
	III	35 dB	30 dB
	IV - VI	siehe DIN 4109	



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- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997(BGBl.I S.2081).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S.255).
- 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 06.06.01

Aachen, den 23.07.01

GEZ. EVERS
Kreisvermessungsdirektor

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

Alsdorf, den 27.07.01

GEZ. RICHTER
Oberbaurat

Der AfS/Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 06.06.2000 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 07.09.2000

Alsdorf, den 14.08.2001

GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

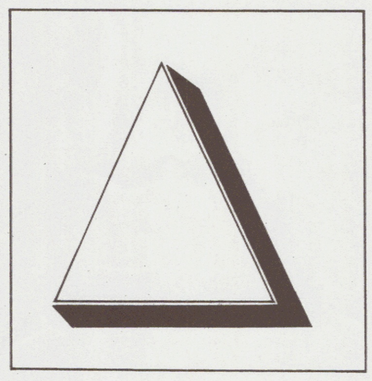
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.09.2001 bis 18.05.2001 offengelegen.

Alsdorf, den 14.08.2001

Der Bürgermeister
~~In Vertretung~~

GEZ. SCHWAKE
~~Technischer Beigeordneter~~

MASZSTAB 1 : 1 000



Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 21.08.2001 (AS), 27.09.2001 RAT als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 27.09.2001

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 05.02.2002

GEZ. SCHWAKE
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 06.02.2002 veröffentlicht worden und am 06.02.2002 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 06.02.2002

Der Bürgermeister
~~In Vertretung~~

GEZ. SCHWAKE
~~Technischer Beigeordneter~~

GEMARKUNG **ALSDORF**

ZEICHENERKLÄRUNG

	Hauptgebäude
	Nebengebäude
	Flurgrenze
	Flurstücksgrenze
123	Flurstücksnummer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
MI	Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
WA / 2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen auf 2 Wohnungen in einem Wohngebäude
0,4	GRZ - Grundflächenzahl
0,8	GFZ - Geschossflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
o	offene Bauweise
g	geschlossene Bauweise
H	nur Hausgruppen zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
SD	nur Satteldach zulässig
FH	maximal zulässige Firsthöhe in Metern
DN 30°- 45°	zulässige Dachneigung 30°- 45°
	Baugrenze
	Baulinie
	Fläche für Stellplätze und Garagen
St	Stellplätze
	Flächen für den Gemeinbedarf (§9 Abs.1 Nr. 5 BauGB)
	Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude/- Einrichtungen
	Straßenbegrenzungslinie
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Leitungsträgers
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
ö	öffentliche Grünfläche
	private Grünfläche
	Erhaltung von Einzelbäumen
	Flächen auf denen besondere bauliche Vorkehrungen erforderlich sind

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 242 - SCHAUFENBERG SÜD -

1. Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs.9 BauN VO

Die nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Ausschluß von Arten baulicher Nutzung in den Mischgebieten gemäß § 9 BauGB:

2.1 Folgende im Mischgebiet nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist;
- Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind;
- Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt.
- Tankstellen
- Sonstige Gewerbebetriebe

2.2 Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind nicht zulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-3) beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Haus, Doppelhaushälfte und je Haus einer Hausgruppe zwei Wohnungen.

4. 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.

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

5.1 Die nach § 19, Abs.4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur bis zu 25 von Hundert zulässig.

5.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Gebäuden eine Sockelhöhe von maximal 0,50m einzuhalten (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke).

5.3 Für das in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschoßen als Höchstmaß ist eine Firsthöhe von maximal 10,00m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig. Im MI 1 sind zwei bis drei Vollgeschoße zulässig und eine minimale Firsthöhe von 8,5m sowie eine maximale Firsthöhe von 15,00m ist einzuhalten.

6. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Begrünung und Gestaltung von Freiflächen gemäß § 86 BauONW

6.1 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die straßenseitige Traufhöhe und straßenseitige Dachneigung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze anzugleichen.

6.2 Einfriedungen der Grundstücke sind nur als Hecken zulässig, die eine Höhe von 1.00 m über Fahrbahnniveau nicht überschreiten dürfen (siehe auch Artenliste der Pflanzen 7.1).

6.3 Die Dächer der Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 sind als Satteldach (keine Walm- oder Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung von 30-45° auszuführen.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242 -Schaufenberg Süd- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Bei der Einfriedung mit Hecken sind zweimal verpflanzte Sträucher nach folgender Artenliste zu verwenden:
Carpinus betulus - Hainbuche — Fagus silvatica - Buche
Crateagus mono. - Weißdorn — Ligustrum vulg. - Liguster

7.2 Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind wasserdurchlässig entsprechend der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung § 2 Abs. 4 b herzustellen.

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

Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächern und Terrassen wird innerhalb dieses Bebauungsplanes über das Mischwasserkanalsystem zugelassen.

HINWEISE :

1. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Alsdorf vom 24.10.1986 mit 1. Änderung vom 17.12.1993.
2. Der landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) zum Bebauungsplan Nr. 242 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 242 Schaufenberg Süd.
3. Die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gem. §§ 15, 16 DSchG NW.

Stadt ALSDORF | | **BEBAUUNGSPLAN NR. 242**

2.03.2001