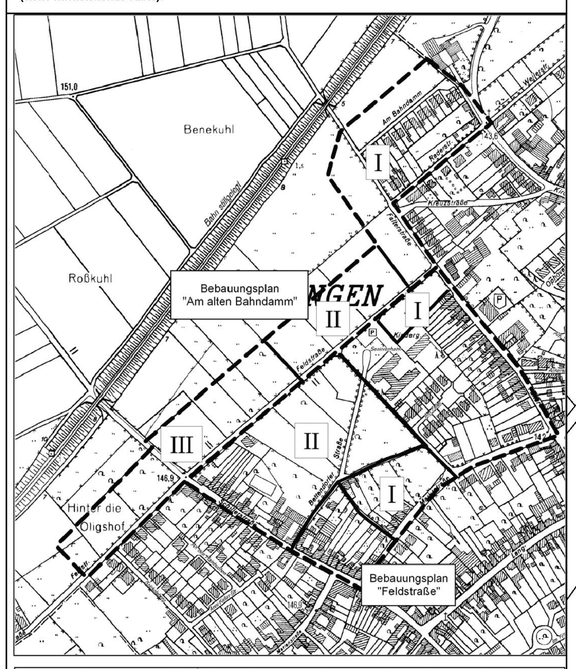
BEBAUUNGSPLAN NR. 253 - FELDSTRASSE -

Phasen der Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 253 -Feldstraße-

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB -Baugegesetzbuch- sind die Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 253 -Feldstraße- in drei zeitlichen Phasen herzustellen.
Die Bebauung im Bereich I kann nach Rechtskraft des Bebauungsplanen 2006 erfolgen.
Die Bebauung im Bereich II kann ab September 2007 und im Bereich III ab September 2008 erfolgen (siehe nachstehende Karte).



pro terra
Büro für Vegetationskunde, Tier- & Landschaftsökologie

Anlage 1: Phasen der Flächeninanspruchnahme

Stadt Alsdorf

Legende
I Phase I ab 2006
II Phase II ab September 2007
III Phase III ab September 2008

Stand 03.08.2006

Hinweis: Altlasten

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 253 - Feldstraße - befindet sich die Altlasten-Verdachtsfläche mit der Nummer 5103/2080 (siehe Kennzeichnung im Bebauungsplan).

Hinweis: Löschwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 253 - Feldstraße - ist die Löschwasserversorgung von 1.600 l/min durch den Erschließungsträger sicher zu stellen.

Hinweis: DSchG NW

Gemäß §§ 15 und und 16 DSchG NW bestent die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern.

Hinweis: Grundwasserbeeinflussung und Störzone "Sandgewand"

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 253 - Feldstraße - liegt im Bereich braunkohlenbergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.

Das Plangebiet wird von der tektonischen Störzone "Sandgewand" gequert. Da die Bruchzone nicht engräumig lokalisierbar ist, muss für das gesamte Plangebiet mit Bodensenkungen gerechnet werden.

Hinweis: Befreiungsanträge gem. § 62 BNatSchG

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 253 - Feldstraße - ist gemäß § 62 BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz - für alle Bauanträge eine Befreiung erforderlich. Diese ist bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen zu beantragen.

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEAUUNGSPLAN

- **Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung Bekanntmachung vom 27. August 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 Baugetzbuches 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).**
- **Planzeichenverordung (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 Fasssung.**
- **Bauordung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) 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.**

ÜBERSICHTSPLAN 1:5000

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

Stand der Planunterlage ... 07.03.2006

Aachen, den 06.09.2006

gez. Littek- Braun

Kreisvermessungsdirektorin

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Fachgebiet 2.1 Bauleitplanung der Stadt Alsdorf und dem Architekturbüro asa Architekten Stadtplaner Alsdorf

Alsdorf, den 07.09.2006

gez. Richter

Technischer Dezernent

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 27.11.2001 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 09.06.2004

Alsdorf, den 07.09.2006

gez. Klein

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.03.2006 bis 28.04.2006 offengelegen.

Alsdorf, den 07.09.2006

gez. Klein

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.09.2006 bis 13.10.2006 offengelegen.

Alsdorf, den 20.10.2006

gez. Klein

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 12.12.2006 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 15.12.2006

gez. Klein

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 20.12.2006

gez. Klein

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 21.12.2006 veröffentlicht worden und am 21.12.2006 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 22.12.2006

gez. Klein

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 253 - FELDSTRASSE -

1. Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i.V. § 1Abs.9 BauNVO

1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet - WA1 bis WA3 -grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet - WA1 bis WA3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Von den nach § 6 Abs.2 BauNVO im Mischgebiet - MI grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.

2. Festsetzungen bzgl. der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

2.1 Für die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 beträgt die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Haus bzw. Doppelhaushälfte zwei Wohnungen.

3. Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

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

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie im Mischgebiet MI dieses Bebauungsplanes ist bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von maximal 10,0 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 diese Bebauungsplanes ist bei dreigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von maximal 11,50 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

4.3 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.

5. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs.4 BauNVO i.V. mit § 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 diese Beauungsplanes ist eine Dachneigung von maximal 38° zulässig.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sowie im Mischgebiet MI dieses Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von maximal 41° zulässig.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Abs.3 LWG i.V. mit § 9 Abs.4 BauGB

6.1 Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) kann innerhalb dieses Bebauungsplanes über den Mischwasserkanal erfolgen, da der Aufwand für eine Versickerung gemäß Gutachten zu hoch ist.

6.2 Private befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 2 Abs.4b der Gebührensatzung zur Entwässerung der Stadt Alsdorf herzustellen.

7. Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

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

7.2 Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Arten zu pflanzen:

Carpinus betulus - Hainbuche
Crataegus monogyny - 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

	Vorhandene Bebauung
	Vorhandene Bebauung
	Flurstücksnummer
123	Flurstücksgrenze
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
MI	Mischgebiet (§6 BauNVO)
	Flächen für den Gemeinbedarf
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
(II)	Zahl der Vollgeschosse -zwingend-
g	Geschlossene Bauweise
o	Offene Bauweise
	Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
	Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)
	Strassenverkehrsflächen
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Fußgängerbereich
	Verkehrsberuhigter Bereich
	Grünfläche
	Anpflanzen von Bäumen
	Erhaltung von Bäumen
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
	Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.
	Flächen für Versorgungsanlagen Umformerstation
A	Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche

BEBAUUNGSPLAN NR.253 - FELDSTRASSE -

Stadt: Alsdorf / Gemarkung: Hoengen | Q

MASZSTAB 1:1000

asa · Architekten Stadtplaner Alsdorf
Eschweilerstraße 130 52477 Alsdorf
Telefon: 02404-969496 Fax: 02404-969497
Internet: www.asa-plan.de email: info@asa-plan.de