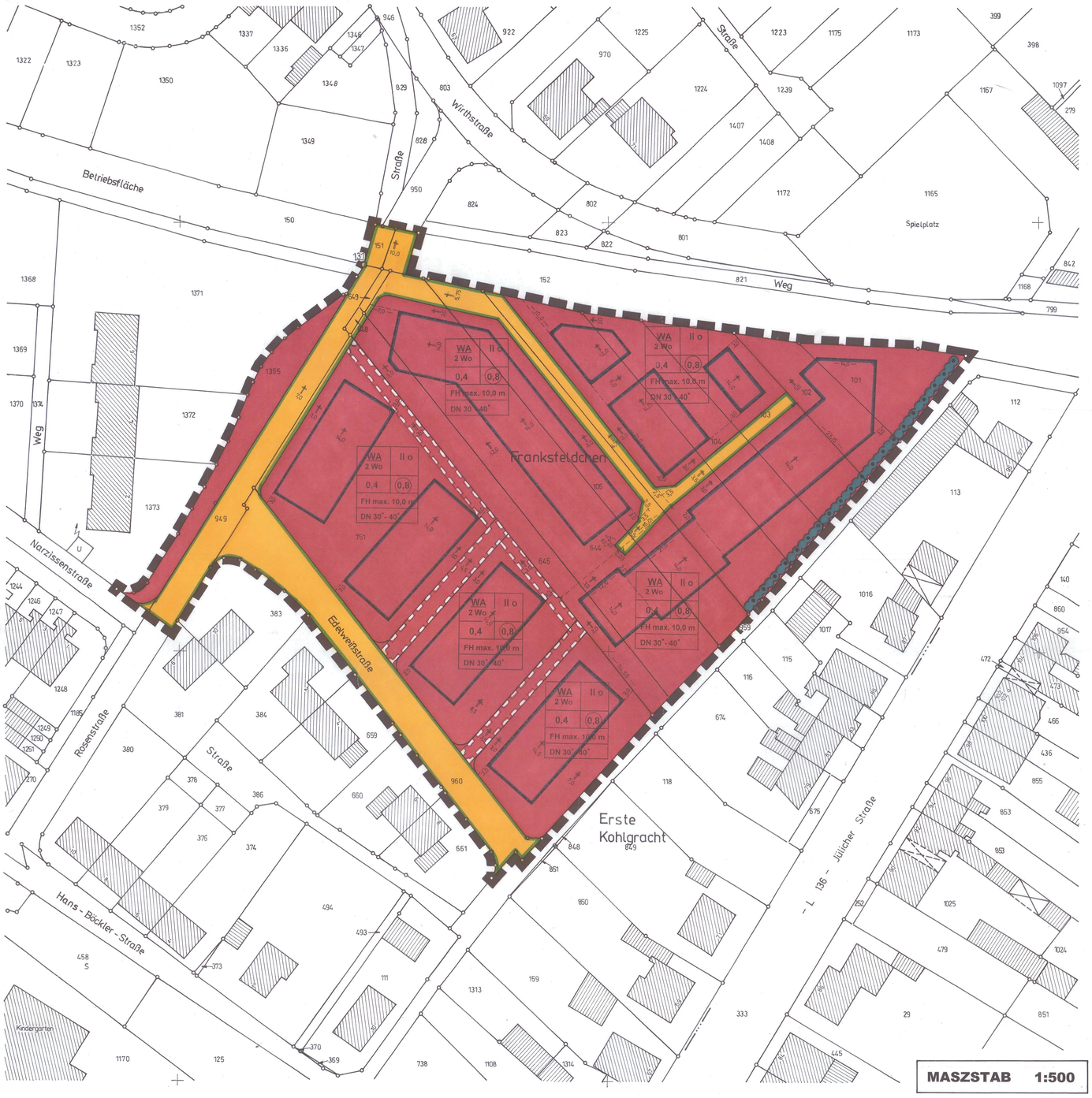
BP NR. 272
EDELWEISSSTRASSE
RECHTSKRÄFTIG - 1. AUSFERTIG.

A/s 16.03.04 Rat 18.03.04

Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 272
EDELWEISSSTRASSE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 272 - Edelweißstraße -

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 sind - **Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen** - nicht zulässig.

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

   In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Haus, Doppelhaushälfte und je Haus einer Hausgruppe zwei Wohnungen.

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

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** dieses Bebauungsplanes ist bei Wohngebäuden eine **Firsthöhe** von maximal **10,00 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 in dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** dieses Bebauungsplanes nur bis zu **25 von Hundert** zulässig.

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

4. **Festsetzung gem. § 86 Abs 1 Nr. 2 BauONW**

   Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind als Dachform für die Wohngebäude Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 - 40° zulässig. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

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

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

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

   Gemäß der Gutachten vom 07.05.2002 und vom 30.12.2003 ist eine Versickerung des grundstückseigenen Niederschlagwassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich. Die Beseitigung von Niederschlagwasser erfolgt daher über das vorhandene bzw. teilweise noch zu ergänzende Kanalsystem (Bereich Wirthstraße/Rosenstraße).

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

7.1 Als Ausgleich für den geplanten Eingriff sind die rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit min. 1,0 m hohen Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubhölzern einzufrieden. Zur Einfriedung können in diese Hecken Zäune mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm integriert werden.

8. **Hinweise:**

8.1 Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

8.2 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.

8.3 Der landschaftspflegerische Begleitplan - LPB - zum Bebauungsplan Nr. 272 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 272

8.4 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
(0,8)	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
2 Wo	ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
FH	FIRSTHÖHE
	FIRSTRICHTUNG
o	OFFENE BAUWEISE
	BAULINIE
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	GRÜNFLÄCHEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ERHALTUNG VON STRÄUCHERN
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER ANLIEGER UND DER VERSORGUNGSTRÄGER

MASZSTAB 1:500

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S.2141, 1998 I S.137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27.Juli 2001 (BGBl. I S.1950, 2013).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufssung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).
- Planzeichenverordnung (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S.2994), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S.1950, 2013).
- 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 12.11.2003

Aachen, den 12.11.2003

Kreisobervermessungsrat

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

Alsdorf, den 11.02.2004

Oberbaurat

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 26.11.2002 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 28.05.2003

Alsdorf, den 11.02.2004

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 08.12.03 bis 16.01.2004 offengelegen.
Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3(3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 16.02.04 bis 05.03.2004 eingeschränkt offengelegen.

Alsdorf, den 24.05.04

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 18.05.2004 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 24.05.2004

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 26.05.2004

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 27.05.04 veröffentlicht worden und am 27.05.04 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 28.05.2004

Bürgermeister

Stadt ALSDORF | GEMARKUNG HOENGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 272 - EDELWEISSSTRASSE

13.01.2004