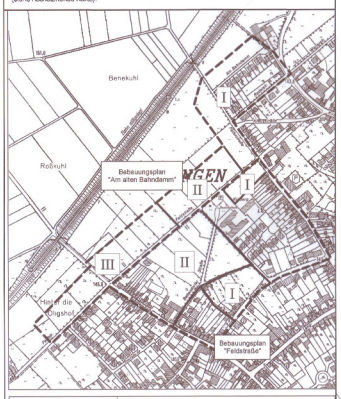
BP NR. 275 NEU — AM ALTEN BAHNDAMM —

BEBAUUNGSPLAN NR. 275 - AM ALTEN BAHNDAMM -

Phasen der Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr 275 -Am Alten Bahndamm-

Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB -Baugesetzbuch- sind die Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 -Am Alten Bahndamm- 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: Löschwasser

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 - Am alten Bahndamm - ist die Löschwasserversorgung von 1.600 l/min durch den Erschließungsträger sicher zu stellen.

Hinweis: DSchG NW

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

Hinweis: Grundwasserbeeinflussung und Störzone "Sandgewand"

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 275 - Am alten Bahndamm - liegt im Bereich braunkohlenbergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.

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

Hinweis: Befreiungsanträge gem. § 62 BNatSchG

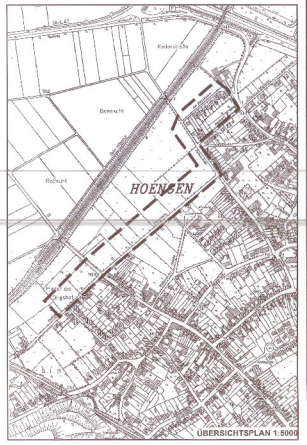
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 - Am alten Bahndamm - ist gemäß § 62 BNatSchG - Bundesnaturschutzgesetz - für alle Bauanträge eine Befreiung erforderlich. Diese ist bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Aachen zu beantragen.

Hinweis: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag - LPF

Der Landschaftspflegerischen Fachbeitrag - LPF ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 2756 - Am alten Bahndamm -.

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- **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).**
- **Planzeichenverordnung (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 Fassung.**
- **Bauordnung 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 26.06.1995 (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 Planuntertage 29.03.06.

Aachen, den 26.09.06

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

Oberbaurat

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 31. 08. 2006 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 07. 06. 2006

Alsdorf, den ... 07. 09. 2006

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches durch die Zeit vom 19. 09. 06 bis 12. 05. 2006 offengelegen.

Alsdorf, den ... 20. 10. 2006

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 31. 09. 06 bis 13. 10. 2006 offengelegen.

Alsdorf, den ... 20. 10. 2006

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

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den ... 20. 12. 2006

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 21. 12. 2006 veröffentlicht worden und am 21. 12. 06 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den ... 22. 12. 2006

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 275 - AM ALTEN BAHNDAMM -

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

1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA und WAc grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

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

2. Flächenmaß bzw. der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

2.1 Für die überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA und WAc beträgt die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Haus zwei Wohnungen.

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

3.1 In den Allgemeinen Wohngebiet WA - und WAc ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche frei einzuhalten.

3.2 In Allgemeinen Wohngebiet WA - und WAc sind Garagen und Carports bzw. überdachte Stellplätze nur in den gekennzeichneten Flächen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Im Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes ist bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von maximal 7,50 m (bergseitig als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut bei Firste) einzuhalten.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes ist bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von maximal 10,00 m (bergseitig als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut bei Firste) einzuhalten.

4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes ist eine Traufhöhe von maximal 3,50m (bergseitig als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straße bis zum Traufpunkt = Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut) einzuhalten.

4.4 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 BauONW i.V. mit § 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA und WAc dieses Bebauungsplanes sind die Dächer der Wohngebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 38° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 - 30° auszubilden.

5.2 Für die Wohngebäude sind nur Dachziegel- bzw. Betondachsteine mit matter Oberfläche in roten, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen 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.

6.1 Private befestigte Flächen wie Einzelhofzugänge, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter der Verwendung wasserdurchlässiger Systeme/Rasen und Bodenfolge gemäß § 2 Abs.4b der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

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

7.1 Die rückseitigen und seitlichen Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Grundstücke sind mit Hecken abzugrenzen. Entlang der privaten Grundstücksgrenzen beträgt 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 monogyna	-	Weißdorn
Fagus sylvatica	-	Buche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

Pflanzqualität der Hecken: Strauchw. 1 x v., o. B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro lfdm. Die Hecken sind sofortwirksam in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauernd 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 Bebauungsplanes
- WA — Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
- MI — Mischgebiet (§6 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf
- I — 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
- nur Einzelhäuser zulässig
- nur Doppelhäuser zulässig
- nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- Erhaltung von Sträuchern
- Anpflanzen von Sträuchern
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Umgrenzung der Flächen, bei denen Bebauung besonders bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.

BEBAUUNGSPLAN NR.275 - AM ALTEN BAHNDAMM -

Stadt: Alsdorf / Gemarkung: Hoengen | S

MASZSTAB 1:1000

asa · Architekten Stadtplaner Alsdorf
Eschweilerstraße 130 — 52477 Alsdorf
Telefon: 02404-969498 — Fax: 02404-969497
Internet: www.asa-plan.de — email: info@asa-plan.de