Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 276 - AM WALDSAUM -

Zeichenerklärung

- WA — Allgemeine Wohngebiete
- Flächen für den Gemeinbedarf — Kirchen und kirchlichen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen
- 0,3 — Grundflächenzahl
- 0,6 — Geschossflächenzahl
- II — Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)
- Baulinie
- Baugrenze
- o — offene Bauweise
- g — geschlossene Bauweise
- E, D, H — E = nur Einzelhäuser, D = nur Doppelhäuser, H = nur Hausgruppen zulässig
- Strassenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- V — Verkehrsberuhigter Bereich
- Fuß-/Radweg
- Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung
- Flächen für Versorgungsanlagen — Elektrizität
- Mit Gehrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Fläche
- Öffentliche Grünflächen — Zweckbestimmung Parkanlage
- Flächen zur Erhaltung von Hecken
- Flächen zum Anpflanzen von Hecken
- Ga — Umgrenzung von Flächen für Garagen Ga= Garagen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- Abgrenzung unterschiedlicher Zahl der Vollgeschosse
- Hinweis auf eine Altlastenverdachtsfläche (s. Hinweis Nr. 4)

Verfahren

Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt.
Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzVO90).

Stand der Planunterlage: August 2003

Aachen, den 12.11.05

Kreisobervermessungsrätin

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Fachgebiet Stadtentwicklung und die Abteilung Stadt- und Projektentwicklung der EBV Aktiengesellschaft.

Alsdorf, den 21.01.2005

Oberbaurat

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 22.04.2004 gemäß § 2(1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 18.05.2004.

Alsdorf, den 21.01.2005

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3(2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 24.01.2005 bis 25.02.05 offengelegen.

Alsdorf, den 28.02.2005

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 12.05.2005 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 18.05.2005

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 20.06.2005

Bürgermeister

Der Satzungsbeschluß wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 20.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Alsdorf, den 20.06.2005

Bürgermeister

EBV Aktiengesellschaft
Abteilung Stadt- und Projektentwicklung
Roermonder Str. 63
52134 Herzogenrath
Tel. 02407/51473
Fax 02407/51397

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zulässig sind.

2 Bauweise (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB)

Ist die offene Bauweise festgesetzt und „nur Doppelhäuser zulässig" oder „nur Hausgruppen zulässig", gilt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Grenzabstand auf die Grenze gebaut werden muss.

3 Garagen und Stellplätze (gem. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten,d.h. zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baulinie bzw. Baugrenze und
sofern dies anderen Festsetzungen widerspricht (z.B. Flächen zum Erhalt von Hecken oder mit Gehrechten zu belastenden Flächen).

4 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu 30m³ umbauitem Raum zulässig. In den Vorgärten (d.h.zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baulinie bzw. Baugrenze) sind Nebenanlagen unzulässig; dort sind nur Zuwegungen und Einfriedungen für Mülltonnen zulässig.

5 Erhaltung von Hecken (gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB)

Auf dem im Bebauungsplan als „Erhaltung von Hecken" gekennzeichneten Streifen sind Schnitthecken zu erhalten und bei Ausfall durch Pflanzen der folgenden Artenliste zu ersetzen. Auf den im Bebauungsplan als "Anpflanzen von Hecken" gekennzeichneten Streifen sind Schnitthecken der folgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Weißdorn (Crataegus monogyna)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 86 BauO NW)

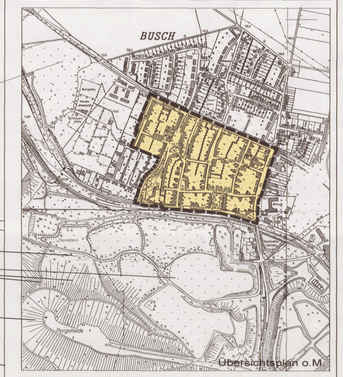
Gestaltung von Garagen

Als Dachform für Garagen wird das Flachdach festgesetzt.
Andere Dachformen sind nicht zulässig.

Hinweise:
1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung vom 02.03.2004 (bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Stadt Alsdorf am 04.03.2004).
2. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Alsdorf vom 24.10.1986 mit Änderung vom 17.12.1993.
3. Die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gem. §§ 15, 16 DSchG NW.
4. Altlastenverdachtsflächen
   Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5102/0171 (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung)
5. Entwässerung
   Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal. Regen- und Schmutzwasser können angeschlossen werden.

Gemarkung: Merkstein — Flur 20

M. 1:500



GEMARKUNG ALSDORF — M. 1:500

Stadt ALSDORF — BEBAUUNGSPLAN NR. 276

H/B = 895.0 / 1502.0 (1.34m²) — Altplan