BEBAUUNGSPLAN NR. 279 - SCHULSTRASSE -



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 279 -SCHULSTRASSE-

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

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

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

2. **Festsetzung bzgl. höchstzulässiger Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB**

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

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

3.1 Für das im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen ist eine Firsthöhe von max. 9,80 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 im Geltungsbereich dieses Bebaungsplanes bis zu 25 von Hundert zulässig.

4. **Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen gem § 86 Abs.4 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.2 und Nr.4 BauGB**

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist bei Wohngebäuden eine Dachneigung von maximal 35° zulässig, als Sattel- und Pultdächer.

4.2 Private befestigen Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gem. § 2 Abs.4b der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

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

5.1 Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) sind innerhalb dieses Bebauungsplanes in tieferliegenden Schichten durch geeignete Versickerungsanlagen vorzunehmen. Die entsprechende Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen liegt vor.

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

6.1 Hecken (4Pflanzen pro lfdm.):

Die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen der neu zubildenden Parzellen sind mit Hecken einzufrieden. Ausnahme sind die äußeren Grundstücksgrenzen entlang der Bebauungsplangrenzen. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Arten zu pflanzen:

Carpinus betulus - Hainbuche
Ligustrum vulg. - Liguster
Fagus silvatica - Buche
Taxus baccata - Eibe
Crataegus monogy - Weißdorn ergänzt

Hinweis:
Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen

ZEICHENERKLÄRUNG

	Vorhandene Bebauung
	Vorhandene Bebauung
	Flurstücksgrenze
123	Flurstücksnummer
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans
WA	Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)
II	Zwingend
II	als Höchstmaß
g	Geschlossene Bauweise
o	Offene Bauweise
SD/PD	Satteldach / Pultdach
0,35	Grundflächenzahl
0,7	Geschoßflächenzahl: Dezimalzahl im Kreis, als Höchstmaß
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze (§23 Abs.3 BauNVO)
	Baulinie (§23 Abs.2 BauNVO)
	Befahrbarer Wohnweg
	Anpflanzen von Bäumen

RECHTSGRUNDLAGEN

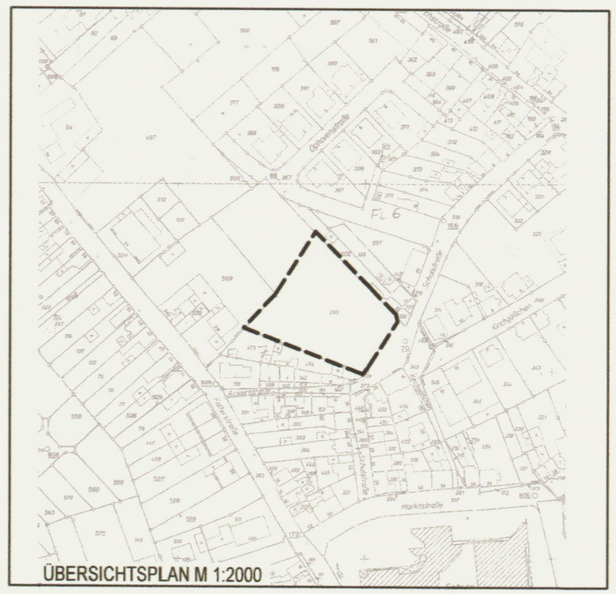
BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

BAUNUTZUNGSVERORDUNG (BauNVO) in der Fassung der Bekantmachung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzVO 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.I 1991, S 58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

GEMEINDEVERORDNUNG (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.

BAUORDUNG (BauO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der gültigen Fassung. Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S. 439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung



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

Stand der Planunterlage 30. 06. 04

~~Aachen, den~~ Alsdorf, den 13.01.2005

Dipl.-Ing. Öff. bestl. Vermessungsingenieur

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

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

Alsdorf, den 14.01.2005

Oberbaurat

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 18.11.2003 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 11.03.2004

Alsdorf, den 14.01.2005

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.08.04 bis 03.09.04 offengelegen.

Alsdorf, den 14.01.2005

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 17.01.05 bis 28.01.05 offengelegen.

Alsdorf, den 21.02.2005

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 21.04.2005 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 03.05.2005

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 11.05.2005

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 12.05.2005 veröffentlicht worden und am 12.05.05 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 18.05.2005

Bürgermeister

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

BEBAUUNGSPLAN NR. 279 - SCHULSTRASSE -

M 1:500 **Stadt: Alsdorf / Gemarkung: Hoengen** | E