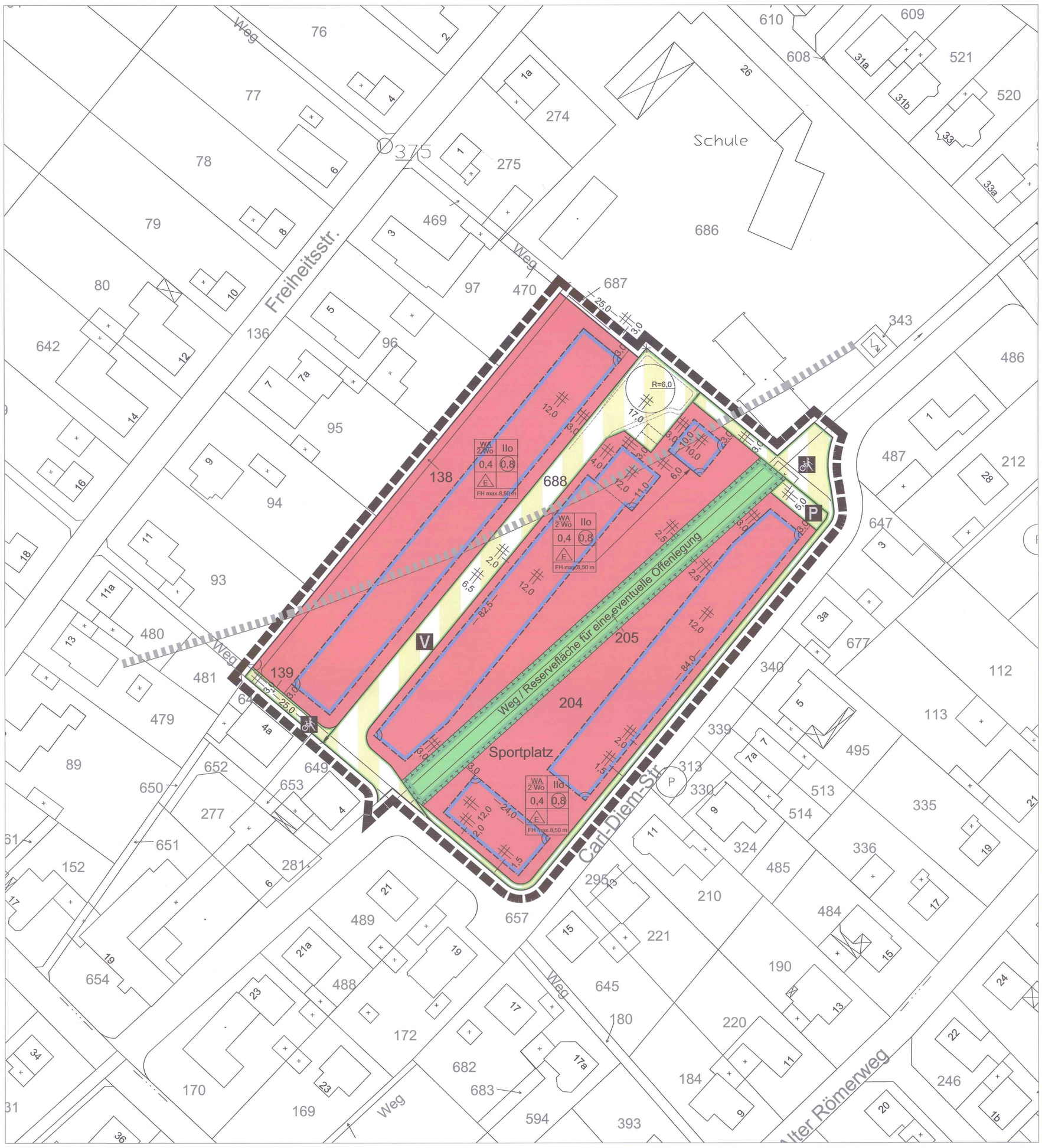
BP NR. 292 -BEGAU SPORTPLATZ-

1. AUSFERTIGUNG

Stadt ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 292 -BEGAU SPORTPLATZ-



Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung der Stadt Alsdorf. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

Stand der Planunterlage 12/2011

Alsdorf, den 22.05.2012

i.V.

Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 11.05.2006 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 10.05.2007

Alsdorf, den 22.05.2012

i.V.

~~Bürgermeister~~ Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 09.07.2012 bis 10.08.2012 offengelegen.

Alsdorf, den 14.08.2012

i.A.

~~Bürgermeister~~ Assessor

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 06.12.2012 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 07.12.2012

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 22.02.2013

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 21.02.2013 veröffentlicht worden und am 21.02.2013 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 22.02.2013

Bürgermeister

MASZSTAB 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

	FLURGRENZE
108	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
0,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
o	OFFENE BAUWEISE
2 Wo	HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IM WOHNGEBÄUDE
FH	FIRSTHÖHE
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHEN BES. ZWECKBESTI. - FUSSWEG
	GRÜNFLÄCHE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ UND ZUR ENTWICK. VON NATUR UND LANDSCHAFT
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN BEI DEREN BEBAUUNG BES. BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

LAGE DES PLANGEBIETES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 292 - BEGAU-SPORTPLATZ -

1. Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs.5 und 6 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.

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

2. Festsetzungen bezüglich der Grundstücksgrößen und der höchst-zulässigen Anzahl von Wohnungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 und Nr.6 BauGB

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** dieses Bebauungsplanes sind bei der Bildung von Baugrundstücken **Mindestgrößen** von **300 m5** einzuhalten.

2.2 Für die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** dieses Bebauungsplanes beträgt die **höchstzulässige Anzahl der Wohnungen** je Haus **zwei Wohnungen**.

3. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücksflächen gemäß § 86 Abs.4 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.2, 3 und 4 BauGB

3.1 Für das im Allgemeinen Wohngebiet **WA** dieses Bebauungsplanes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine **Firsthöhe** von **maximal 8,50 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** dieses Bebauungsplanes ist bei **Satteldächern** und **Walmdächern** eine Dachneigung von **maximal 35°** zulässig und bei **Pultdächern** ist eine Dachneigung von **maximal 20°** zulässig. Krüppelwalmdächer sind **nicht zulässig**.

3.3 **Befestigte Flächen** wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge** herzustellen.

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

4.1 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 nur bis zu **25 von Hundert** zulässig.

5. Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der **Vorgärten** (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von eingegrünten Abstellmöglichkeiten für Müllbehälter unzulässig.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB in Verbindung mit § 51a Abs.3 LWG

6.1 Das unbelastete Niederschlagswasser der Grundstücke ist in den Wardener Bach einzuleiten, sofern das Grundstück unmittelbar an den Wardener Bach grenzt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen in den Wardener Bach (Sammeleinleitung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Städteregion Aachen einzuholen.

6.2 Das unbelastete Niederschlagwasser von Grundstücken, die nicht unmittelbar an den Wardener Bach grenzen, kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, da gemäß Versickerungsgutachten vom eine Versickerung nur mit erhöhtem Aufwand möglich ist.

7.7. 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 Art zu pflanzen:

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	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.

8. Hinweise

8.1 Gem. §§ 15 und 16 des DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenmälern eine Meldepflicht und ein Veränderungsverbot.

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

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

- 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 (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S.255) berichtigt am 09.05.2000 (GV NW S.439) 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)

- 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

STAND: 17.04.2012

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70m

GEMARKUNG HOENGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 292 - BEGAU SPORTPLATZ -

AfS 24.04.2012
AfS 29.11.2012