Stadt ALSDORF

# BEBAUUNGSPLAN NR. 295 - ALTE AACHENER STRASSE

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 Januar 2009

Alsdorf, den 17.02.2012

i.V.

Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 29.03.2007 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 20.04.2008

Alsdorf, den 17.02.2012

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 21.02.2012 bis 23.03.2012 offengelegen.

Alsdorf, den 27.03.2012

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 05.07.2012 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 06.07.2012

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

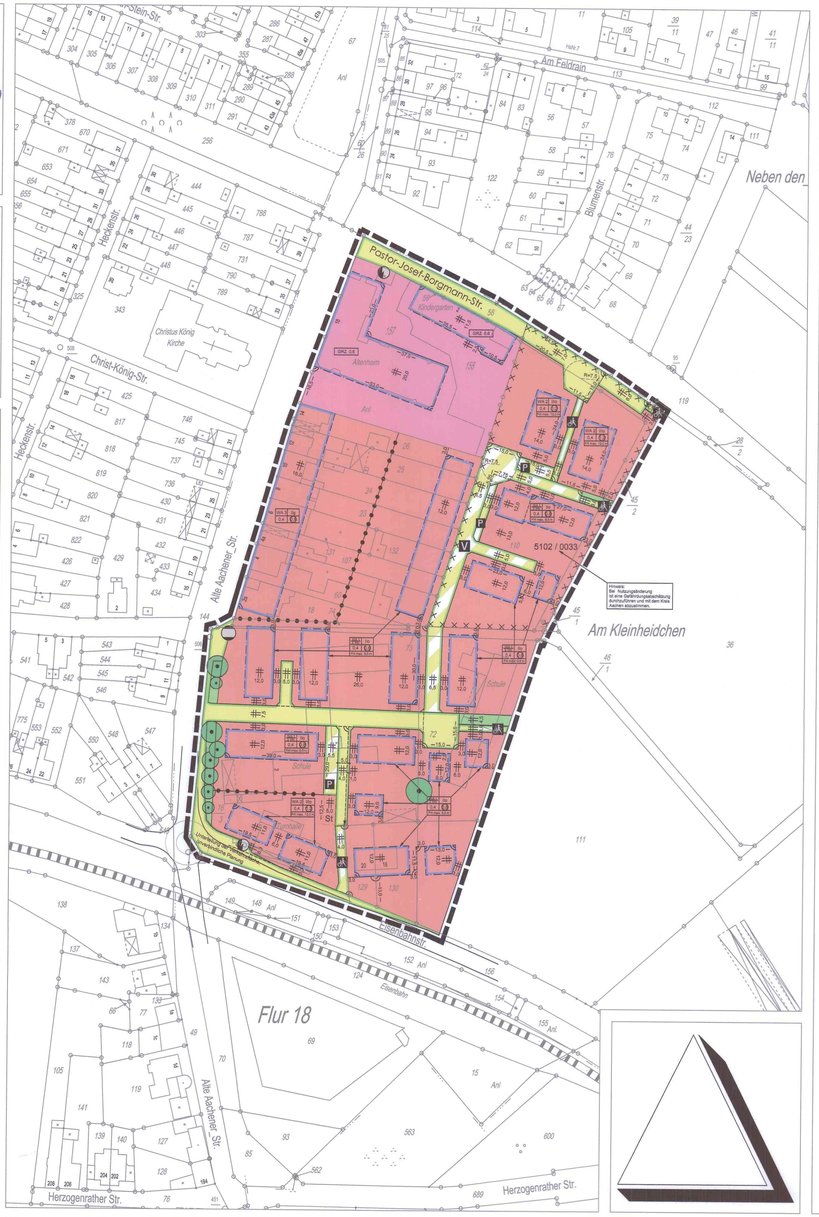
Alsdorf, den 06.07.2012

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 12.07.2012 veröffentlicht worden und am 12.07.2012 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 30.09.12

Bürgermeister




MASZSTAB 1:1 000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 295 - ALTE AACHENER STRASSE -

**1. Nutzungsbeschränkungen**
**gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit § 1 Abs.5 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 - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**
**gemäß § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16, 18 und 19 BauNVO**

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 dieses Bebauungsplanes ist bei Gebäuden eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m einzuhalten (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoss -Rohdecke).

2.2 Für das im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Firsthöhe von maximal 9,50 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig.

2.3 Für das im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Firsthöhe von maximal 12,00 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig.

2.4 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 nur bis zu 25 von Hundert zulässig.

**3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
**gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB**

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dieses Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude zwei Wohnungen.

**4. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen**
**gemäß § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. mit § 86 Abs.1 Nr.1 und Nr.4 BauNVO**

4.1 Die Errichtung von Krüppelwalmdächern ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

4.2 Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die straßenseitige Traufhöhe und straßenseitige Dachneigung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen.

4.3 Für die Wohngebäude sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig.

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

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

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

6.1 Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) kann im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes über den Mischwasserkanal erfolgen, da der Aufwand für eine Versickerung gemäß Gutachten zu hoch ist.

6.2 Private befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 5 Abs.1 der Gebührensatzung der Stadt Alsdorf zur Entwässerung herzustellen.

**7. Einfriedungen und Pflanzvorschriften**
**gemäß § 9 Abs.1 Nr 25a BauGB i.V. mit § 86 Abs.1 Nr.5 BauONW**

7.1 Betonzäune, Betonmauern und Zäune aus Kunststoff sind als Einfriedung von Grundstücken unzulässig.

7.2 Mindestens 50% der Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen

7.3 Bei Einfriedungen von rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Grundstücke mit Hecken sind Heckenpflanzen der Liste unter Punkt 7.4 zu verwenden. 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.

7.4 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.

GEMARKUNG ALSDORF

**8. Hinweise**

8.1 Der Maßnahmenplan zum passiven Schallschutz ist zu beachten (siehe Plandarstellung BP 295),

8.2 Gemäß §§ 15 und 16 des DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht und ein Veränderungsverbot.

8.3 Die Erdarbeiten und die Entsorgung des Bodenaushubes innerhalb des Plangebietes sind gutachterlich zu begleiten.

**Maßnahmenplan zum passiven Schallschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 295 - Alte Aachener Straße.**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen in den Gebäuden im Bebauungsplan Nr. 295 - Alte Aachener Straße sind die geplanten Aufenthaltsräume der Gebäude, durch eine entsprechende Ausbildung der Außenbauteile vor Straßenlärm zu schützen. Die Dimensionierung der Schutzmaßnahmen ist nach DIN 4109 zu Bemessen.




LÄRMPEGELBEREICHE (LPB) NACH TABELLE 8, DIN 4109

| Plandarstellung | Lärmpegelbereich | erforderliche Schalldämm-Maße (erf. R'w, res) | |
|---|---|---|---|
| | | Wohnräume etc. | Büros etc. |
| | II | ≥30 dB | ≥30 dB |

Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 295 ist der schallimmissionstechnischer Fachbeitrag Nr. A/79/11/BPVL/050 vom 17.01.2012.

**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)

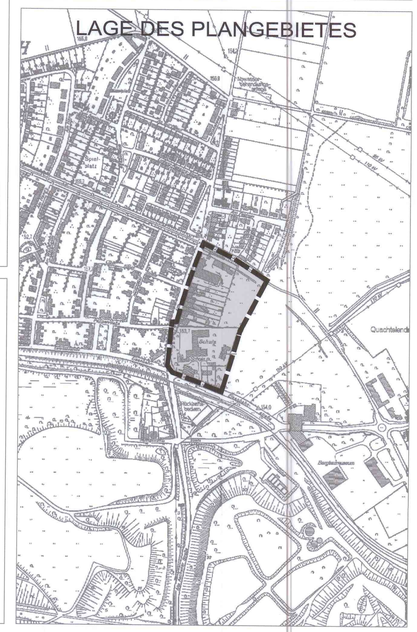
- Gemeindeverordnung (GO NW) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S. 666 / SGV. NW. 2003) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

STAND: 14.02.2012

## ZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|---|---|
| | FLURGRENZE |
| | FLURSTÜCKSGRENZE |
| 142 | FLURSTÜCKSNUMMER |
| WA | ALLGEMEINE WOHNGEBIETE |
| 2 Wo | ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN |
| 0,7 | GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| 0,4 | GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL |
| II | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE |
| FH | FIRSTHÖHE |
| o | OFFENE BAUWEISE |
| g | GESCHLOSSENE BAUWEISE |
| | BAUGRENZE |
| | FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN |
| | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄ. BES. ZWECKBESTIMMUNG |
| P | ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHE |
| | FUSS- UND FAHRADWEG |
| V | VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH |
| | VERSORGUNGSANLAGE - TRAFOSTATION |
| | VERSORGUNGSANLAGE - GASSTATION |
| | GRÜNFLÄCHEN |
| | ERHALTUNG VON BÄUMEN |
| St | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE |
| | UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND |
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG |

LAGE DES PLANGEBIETES




BEBAUUNGSPLAN NR. 295 - ALTE AACHENER STRASSE

BP NR. 295 - ALTE AACHENER STRASSE - 1. AUSFERTIGUNG