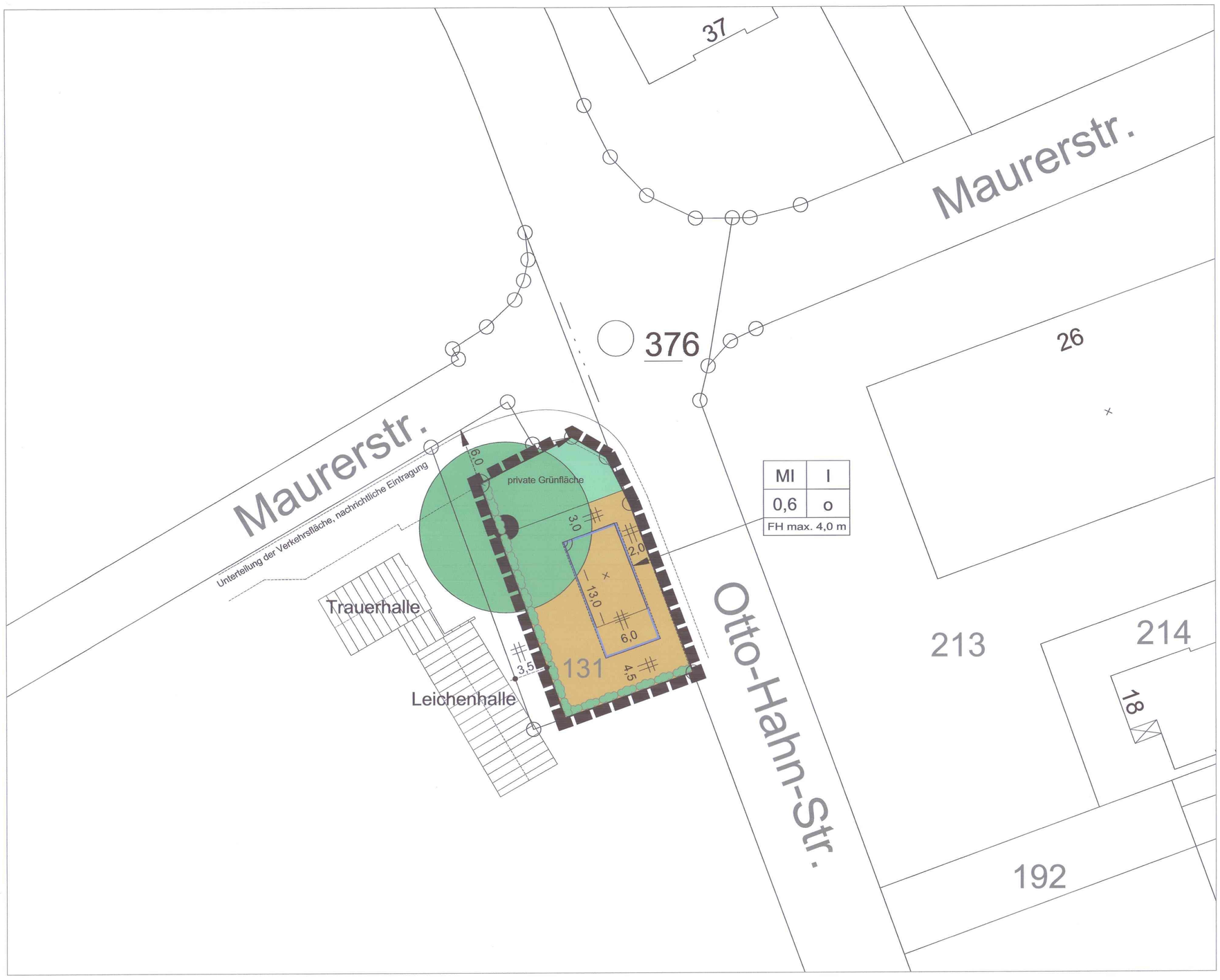
BP NR. 335 - MAURERSTRASSE -
1. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 335
MAURERSTRASSE

VOLLER ENERGIE. Alsdorf



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 Dez. 2011

Alsdorf, den 28.01.2013

i.A. Assessor

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 06.09.2011 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 13.09.2011

Alsdorf, den 28.01.2013

i.A. Assessor

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 21.10.2012 bis 26.11.2012 offengelegen.

Alsdorf, den 28.01.2013

i.A. Assessor

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 21.02.2013 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 01.03.2013

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 01.03.2013

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 28.02.2013 veröffentlicht worden und am 28.02.2013 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 01.03.2013

Bürgermeister

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

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 335 - MAURERSTRASSE -

1. **Art der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 sowie § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Von den gemäß **§ 6 Abs. 2 BauNVO** in Mischgebieten (MI) **allgemein** zulässigen Nutzungen sind Wohngebäude, Einzelhandelsbetriebe, Betriebe des Beherbergungswesens, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 3 **nicht zulässig**. Die nach **§ 4 Abs. 3 BauNVO** in Mischgebieten (MI) **ausnahmsweise** zulässigen Nutzungen sind **nicht zulässig.**

2. **Maß der baulichen Nutzung** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. dem II. Abschnitt der BauNVO)

2.1 **Grundflächenzahl**

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige **Überschreitung der Grundflächenzahl** GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes **nicht zulässig**.

2.2 **Höhe baulicher Anlagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die **Firsthöhe (FH)** ergibt sich bei Flachdächern aus der Differenz zwischen der Oberkante der Attika und der Bezugshöhe und darf **maximal 4 Meter** betragen.
Die Bezugshöhe ist jeweils die höchste Höhe der endausgebauten Verkehrsflächen an der Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks.

3. **Stellplätze und Garagen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie müssen von ihrer Zufahrtsseite her eine mindestens **5,0 m tiefe Aufstellfläche** aufweisen. Stellplätze sind allgemein zulässig.

4. **Grünordnerische Festsetzungen** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

4.1 **Erhalt von Bäumen**

Die im Bebauungsplan zeichnerisch dargestellten Bestandsbäume sind dauerhaft zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen gegen Schäden zu sichern.

4.2 **Anpflanzung von Hecken**

4.2.1 In dem zeichnerisch dafür festgesetzten Bereich entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes ist die Pflanzung einer **mindestens 0,5 Meter** breiten Hecke gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Das Nachbarschaftsrecht ist zu beachten. Die Hecke ist in einer **Qualität von 60-100 cm** und mit mindestens **4 Pflanzen pro lfdm** anzupflanzen und aus folgender Pflanzliste auszuwählen:

Ligustrum vulgare	-	Liguster
Fagus sylvatica	-	Buche
Carpinus betulus	-	Hainbuche

4.2.2 Die Heckenpflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang durch eine entsprechende Pflanzung zu ersetzen.

5. **Gestalterische Festsetzungen** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW

5.1 **Dachformen**

Innerhalb des Mischgebietes ist die Ausgestaltung der Dachform nur als **Flachdach** zulässig.

5.2 **Befestigte Flächen**

Die befestigten Flächen, z.B. von Stellplätzen und ihren Zufahrten, sind unter Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge**, wie Rasengittersteinen oder Rasenpflaster, herzustellen.

6. **Beseitigung von Niederschlagswasser** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG

Das **Niederschlagswasser** von Dachflächen und sonstigen Freiflächen, innerhalb des Plangebietes, ist in die örtliche Mischkanalisation in der Maurerstraße einzuleiten. Das anfallende **Schmutzwasser** ist ebenfalls in den Kanal in der Maurerstraße abzuführen.

7. **Hinweise**

7.1 **Bodendenkmalpflege**
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.2 **Bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich**
Im Plangebiet befinden sich Böden mit humosem Bodenmaterial. Für Teile der überbaubaren Flächen sind bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich gemäß DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.

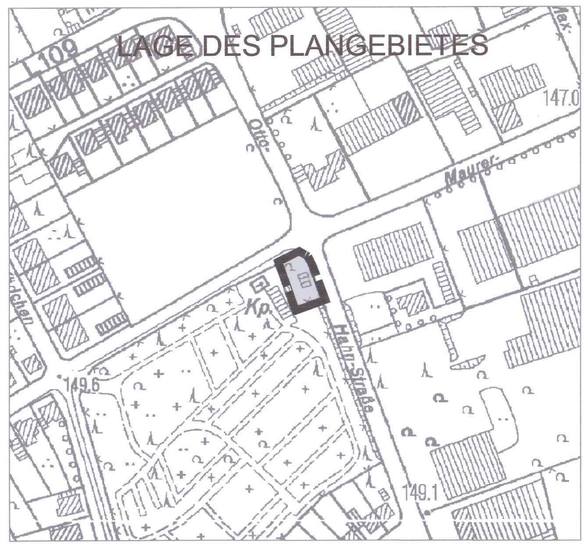
7.3 **Hebungen an der Tagesoberfläche**
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 335 - Maurerstraße - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

ZEICHENERKLÄRUNG

	WOHNGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE
	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
142	FLURSTÜCKSNUMMER
MI	MISCHGEBIETE
0,6	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
o	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE
FH	FIRSTHÖHE
	GRÜNFLÄCHE
	ANPFLANZEN VON STRÄUCHER
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

MASZSTAB 1:250

LAGE DES PLANGEBIETES



0 10 20 30 m

GEMARKUNG ALSDORF

STAND: 07.01.2013

BEBAUUNGSPLAN NR. 335 - MAURERSTRASSE

4/5 29.01.2013