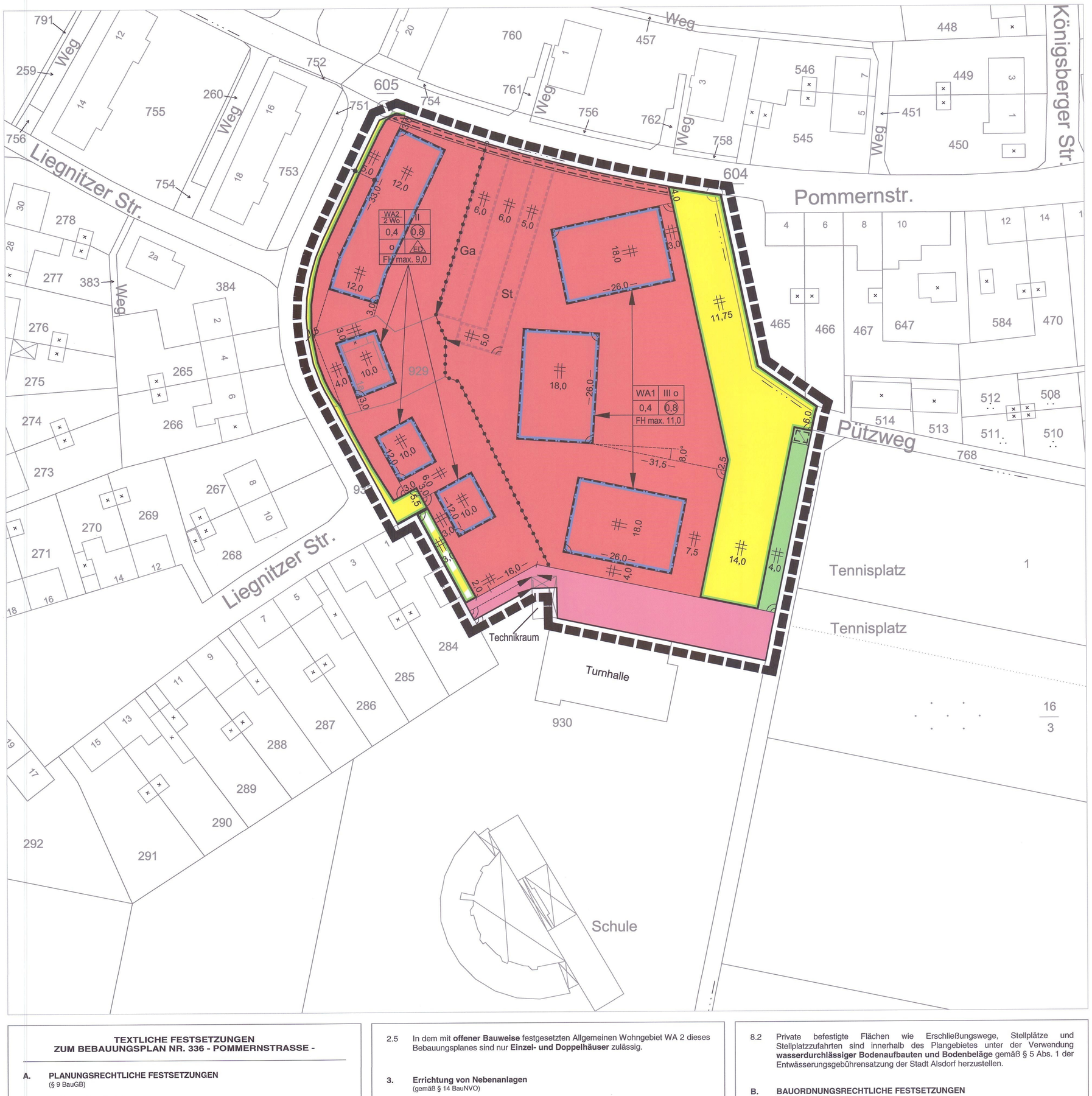
BEBAUUNGSPLAN NR. 336
POMMERNSTRASSE

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 12/2011

Alsdorf, den 12.04.2016

i.V. S. Gerlach

Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 19.04.2016 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 17.09.2015

Alsdorf, den 12.04.2016

i.V. S. Gerlach

Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 29.02.2016 bis 31.03.2016 offengelegen.

Alsdorf, den 12.4.2016

i.V. S. Gerlach

Technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 19.05.2016 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 20.05.2016

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 24.05.2016

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 25.05.2016 veröffentlicht worden und am 25.05.2016 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 30.05.2016

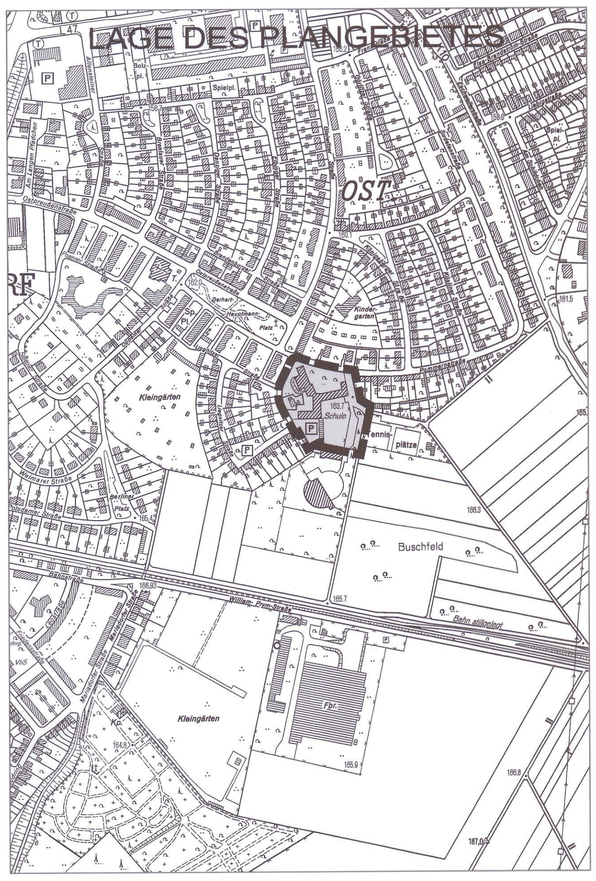
Bürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
142	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
2 Wo	ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
(0,8)	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
FH	FIRSTHÖHE
o	OFFENE BAUWEISE
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
	FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
	GRÜNFLÄCHEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSANLAGEN
Ga	GARAGEN
St	STELLPLÄTZE
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT bzw. DES ERSCHLIESSUNGS UND VERSORGUNGSTRÄGERS
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

MASZSTAB 1:500

LAGE DES PLANGEBIETES



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 336 - POMMERNSTRASSE -

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB)

1. Nutzungsbeschränkungen
(gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. gemäß § 9 BauGB)

1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl

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 in dem Allgemeinen Wohngebieten WA 2 dieses Bebauungsplanes bis zu 25 von Hundert zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Für das in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergeben sich in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse und unterschiedlicher Dachformen folgende Höchstmaße:

	II Vollgeschosse		III Vollgeschosse	
Satteldach (SD)	TH FH	- 9,00 m	TH FH	- 11,00 m
Pultdach (PD)				
Zeltdach (ZD)	TH FH	5,50 m 9,00 m	TH FH	8,50 m 11,00 m
Flachdach (FD)				

Bezugshöhe ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück angefahren wird.

2.3 Bei **Satteldächern** ergibt sich die maximale Firsthöhe (FH) aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe.

Bei Pultdächern ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem hochseitigen Dachabschluss und der Bezugshöhe.

Bei **Zeltdächern** ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Bezugshöhe. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem Hochpunkt des Daches und der Bezugshöhe.

Bei **Flachdächern** ergibt sich die maximale Traufhöhe aus dem Dachabschluss des obersten Vollgeschosses. Die maximale Firsthöhe entspricht dem obersten Dachabschluss eines Staffelgeschosses. Das Staffelgeschoss muss dabei allseitig um mindestens 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen.

2.4 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist eine maximale Sockelhöhe bis höchstens 0,50 m einzuhalten (festgesetzt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoss-Fußboden).

2.5 In dem mit **offener Bauweise** festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dieses Bebauungsplanes sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.

3. Errichtung von Nebenanlagen
(gemäß § 14 BauNVO)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der **Vorgärten** (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern **nicht zulässig**.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dieses Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit (Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte) zulässig.

5. Garagen und Stellplätze
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 dieses Bebauungsplanes ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von **mindestens 5,0 m Tiefe** zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

6. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. dem dritten Abschnitt der BauNVO)

6.1 Gemäß § 9(1)Nr.2 BauGB in Verbindung mit § 23(3) BauNVO ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Balkone im WA 1 ab dem I. Obergeschoss bis zu 2,5 m zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

7. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen
(gemäß § 86 Abs.4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB)

7.1 Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

Satteldach (SD)	30 - 35°
Pultdach (PD)	5 - 25°
Zeltdach (ZD)	15 - 25°
Flachdach (FD)	0 - 5°

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

7.3 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Hecken als Einfriedungen zulässig. Bei Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße nicht sichtbar ist. Bei der Errichtung der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

Pflanzliste Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

8. Beseitigung von Niederschlagswasser
(gemäß § 51a Abs. 3 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal, der an das vorhandene Kanalsystem anzuschließen ist.

8.2 Private befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind innerhalb des Plangebietes unter der Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge** gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

7. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen
(gemäß § 86 Abs.4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB)

7.1 Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

Satteldach (SD)	30 - 35°
Pultdach (PD)	5 - 25°
Zeltdach (ZD)	15 - 25°
Flachdach (FD)	0 - 5°

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

7.3 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Hecken als Einfriedungen zulässig. Bei Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße nicht sichtbar ist. Bei der Errichtung der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

Pflanzliste Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

8. Beseitigung von Niederschlagswasser
(gemäß § 51a Abs. 3 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal, der an das vorhandene Kanalsystem anzuschließen ist.

8.2 Private befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind innerhalb des Plangebietes unter der Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge** gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256),
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW.S. 926),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666),

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

0 10 20 30 40 50 60 70

STAND: 15.04.2016

GEMARKUNG ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 366 - POMMERNSTRASSE

AfS 28.04.2016