# Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zulässig.

2. Sockel-, Traut- und Firsthöhen

Sockelhöhe:
Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Oberkante der Erdgeschoss-Rohdecke eine maximale Höhe von 0,5 m über der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten darf. Für die jeweilige Höhenlage der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche ist die mittlere Höhenlage auf der Grenze zwischen Baugrundstück und endausgebauter öffentlicher Verkehrsfläche maßgeblich.

Traufhöhe:
Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die Oberkante der Traufe der baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 8,0 m über der Oberkante der Erdgeschoss-Rohdecke nicht überschreiten darf. Die Traufe wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerkes der Außenwand (außen) mit der Oberkante Dachhaut definiert.

Firsthöhe / Gesamthöhe:
Gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO wird festgesetzt, dass die First- bzw. Gesamthöhe der baulichen Anlagen eine maximale Höhe von 11,0 m über der Oberkante der Erdgeschoss-Rohdecke nicht überschreiten darf.

3. Bauweise

Gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass Gebäude mit gemeinsamer Grenze (Doppelhäuser / Hausgruppen) an dieser gemeinsamen Grenze ohne seitliche Abstandsflächen zu errichten sind. Ansonsten gilt die offene Bauweise.

4. Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen

Garagen, Carports, Stellplätze und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der für Garagen und Nebenanlagen, (GA, NA) festgesetzten Flächen zulässig. Zufahrten und Zugänge sowie Mülbehälter sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO können gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. außerhalb der Flächen für Garagen und Nebenanlagen zugelassen werden.

5. Erhalt von Einzelbäumen ( § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beeinträchtigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Im Wurzelbereich der zur Erhaltung festgesetzten Gehölze sind jeglicher Bodenauf- und -abtrag sowie Verdichtung des Untergrundes zu vermeiden.

Bei Ausfall eines zur Erhaltung festgesetzten Baumes (z. B. aus Altersgründen) ist auf demselben Grundstück ein neuer hochstämmiger Laubbaum gemäß der nachfolgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Artenliste Bäume :

| | |
|---|---|
| Acer Campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fraxinus excelsior | Esche |
| Populus tremula | Zitterpappel |
| Prunus padus | Traubenkirsche |
| Prunus avium | Vogelkirsche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |
| Sorbus domestica | Speierling |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |
| Tilia cordata | Winterlinde |

Pflanzqualität:
Hochstamm, mind. 3 x verpflanzt, mit Ballen, StU mind. 16 cm

6. Festsetzungen zur Gestaltung gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.4 BauONW

6.1 Einfriedungen
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs.4 BauONW wird festgesetzt, dass Einfriedungen von Grundstücksgrenzen zwischen privaten Baugrundstücken und öffentlichen Verkehrsflächen nur in Form von lebenden Schnitthecken aus heimischen Laubgehölzen angelegt werden dürfen.

Artenliste Schnitthecken :

| | |
|---|---|
| Acer Campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Fagus sylvatica (Heckenpflanze) | Rotbuche |
| Ligustrum vulg. | Liguster |

Pflanzqualität:
Heckenpflanze, mind. 2x verpflanzt, mind. 80-100 cm

6.2 Vorgärten
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW wird festgesetzt, dass die Flächen zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Flächen für Garagen und Nebenanlagen nicht versiegelt werden dürfen. Die Flächen sind gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind Hauseingänge und Zufahrten zu Garagen, Carports oder Stellplätzen sowie Müllbehälter.

6.3 Befestigung von Stellplätzen und Zufahrt
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Zuwegungen, Stellplätze und Zufahrten wasserdurchlässig entsprechend § 2 Abs. 4b der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung herzustellen sind.

6.4 Angleichung von Dächern bei Doppelhäusern und Hausgruppen
Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW wird festgesetzt, dass bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen die Traufhöhe und Dachneigung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze anzugleichen sind.

## KENNZEICHNUNG

Das gesamt Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB gekennzeichnet.

Es ist nicht auszuschließen, dass in Teilbereichen des Plangebietes Erdstufen vorhanden sind, so dass unter Umständen anormale Baugrundverhältnisse auftreten können. Bei Antreffen der genannten Verhältnisse ist die EBV AG zu benachrichtigen, um ggf. eine Baugrubeneinsichtnahme vornehmen zu können.

## HINWEISE :

1. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Alsdorf vom 24.10.1986 mit 1. Änderung vom 17.12.1993.
2. Auf die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern gemäß §§ 15 u. 16 Denkmalschutz NW wird hingewiesen.