STADT ALSDORF
DER BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.197 - 1. ÄNDERUNG AM BUSCHWEG

STAND 07.05.2012

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.197 - 1. ÄNDERUNG - AM BUSCHWEG -

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB und BauNVO)

1. Nutzungsbeschränkung gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 9 BauNVO

Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind - Anlagen für sportliche Zwecke - nicht zulässig.

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

2. 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 Müllbehältern unzulässig.

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

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl GRZ von 0,4 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.

Für das im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Firsthöhe von maximal 10,00 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig.

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

4. Festsetzunge bezüglich höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Für die überbaubaren Flächen offener Bauweise innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dieses Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude zwei Wohnungen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 86 BauONW)

Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen

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

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

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf privaten Grundstücken

Die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Grundstücke sind mit Hecken einzufrieden. Entlang der privaten Grundstücksgrenzen ist eine maximal zulässige Höhe der Hecke 1,80 m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen maximal 1,00 m Höhe einzuhalten. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist.

Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen (Pflanzliste 1):

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.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf öffentlichen Flächen

Die in der Planzeichnung dafür festgesetzte öffentliche Fläche ist mit standortgerechten einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu unterhalten und bei Verlust zu ersetzten.

D. NUTZUNG UND BESEITGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG)

Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen ist innerhalb des Bebauungsplanes in den Regenwasserkanal vorzunehmen.

E. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZTES (BimSchG)

(§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Die Bauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.197 - 1. Änderung - Am Buschweg - liegen nach DIN 4109 in den Lärmpegelbereichen III – IV (I. OG und II. OG). Die Bauweise ist gemäß DIN 4109, Tabelle 8 auszuführen.

Empfehlung: Schutzbedürftigen Räume (Schlafzimmer; Kinderzimmer, etc.) sollten auf der der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.

F. HINWEISE

1. Die Bodenkarte des Landes Nordrhein – Westfalen, Blatt L 5102 weist darauf hin, dass ein Teil des Plangebietes Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Diese sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

2. Die Bestimmungen der § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind zu beachten. Bodenfunde sind unverzüglich anzuzeigen und in unverändertem Zustand zu belassen. Weisungen für den Fortgang der Arbeit sind abzuwarten.

3. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.197 – 1. Änderung liegt im Bereich braunkohlebergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung.

4. Das Plangebiet wird von der tektonischen Störung „Sandgewand“ gequert. Da die Bruchzone engräumig lokalisiert ist, muss für das gesamte Plangebiet mit Bodensenkungen gerechnet werden.

5. Die schalltechnischen Gutachten sind Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.197 - 1. Änderung - Am Buschweg -.