[redacted]

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl.I S.2141), geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- u. Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl.I S.2081).
- 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).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997(BGBl.I S.2081).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 unter Berücksichtigung der Berichtigung vom 12.10.1995 (GVBl.NW, Nr.64, S.982)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S.926 /SGV NW 77).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN gemäß § 9 BauGB:

1. **Ausschluß von Arten baulicher Nutzung in den Mischgebieten 1 und 2 (MI 1, MI 2):**
   Folgende im Mischgebiet nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:
   - Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung die kommerzielle Nutzung von Glücksspielen und/oder Unterhaltungsgeräten (Spielhallen, Spielcasinos) ist;
   - Vergnügungsstätten, deren überwiegende Zweckbestimmung Sexdarbietungen sind;
   - Einzelhandelsbetriebe, in denen neben dem Verkauf von Sexartikeln (Sexshops) Filme vorgeführt werden, wenn der Umsatz durch Filmvorführungen mehr als 50 % des Gesamtumsatzes beträgt.
   - Tankstellen
2. **Ausschluß von Arten baulicher Nutzung im Mischgebiet 3 (MI 3):**
   Folgende im Mischgebiet nach § 6 (2) BauNVO zulässigen Nutzungen sind über die unter Punkt 1 genannten Nutzungen hinaus gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig:
   - Sonstige Gewerbebetriebe
3. **Ausschluß von Arten baulicher Nutzung in den Mischgebieten 1, 2 und 3 (MI 1, MI 2, MI 3):**
   Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind nicht zulässig.
4. **Festsetzungen bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden [§ 9 (1) Nr.6 BauGB]:**
   Für die überbaubaren Flächen offener Bauweise beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Doppelhaushälfte und je Haus einer Hausgruppe zwei Wohnungen.
5. **Festsetzungen bezüglich der Höhe baulicher Anlagen [§ 16 (2) Nr.4 und § 18 (1) BauNVO]:**
   Für die im Allgemeinen Wohngebiet und Mischgebiet festgesetzten baulichen Nutzungen maximal zweigeschossiger, offener Bauweise ist eine Firsthöhe von max. 9,50 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig. Die maximal zulässige Sockelhöhe baulicher Nutzungen offener Bauweise beträgt 0,80 m (festgelegt als Abstandsmaß von der Oberkante der öffentlichen Erschließungsfläche bis Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke; dieses Maß ist bei Einzelhäusern auf die Mitte der Gebäudelänge, bei Doppelhäusern auf die gemeinsame Grenze und bei Hausgruppen auf die Mitte der Hausgruppe parallel zur öffentlichen Erschließungsfläche festgesetzt).
6. **Festsetzung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung [§ 19 (4) Satz 2 BauNVO]:**
   Die nach § 19, Abs. 4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 50 von Hundert ist in den Mischgebieten (MI 1,2,3) nicht zulässig. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-9) ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) nur bis zu 25 von Hundert zulässig.
7. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung [§ 9 (1) Nr.11 BauGB]:**
   Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Befahrbarer Wohnweg" sind als Mischflächen auszubilden.
8. **Für den Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes wird gemäß § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB festgesetzt:**
   8.1 Private Flächen wie Zuwege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind wasserdurchlässig entsprechend der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung § 2 Abs. 4 b herzustellen.
   8.2 Pro 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen (gemäß Artenliste Punkt 9).
   8.3 Seitliche und hintere Grundstücksgrenzen sind durch Pflanzung von einheimischen Sträuchern (gemäß Artenliste Punkt 9) als freiwachsende Hecke (Pflanzabstand max. 1,5 m) oder als Schnitthecke (mind. 3 St./lfm) einzugrünen.
   8.4 Auf Stellplatzanlagen ist für je 6 Stellplätze ein Baum zu pflanzen; Stellplatzanlagen sind mit Hecken einzufassen (gemäß Artenliste Punkt 9).
   8.5 Die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn diese im Widerspruch zum Nutzungszweck steht bzw. wenn diese zu einem technisch unangemessenen Aufwand führt.
   8.6 Die Uferzone des Versickerungsbeckens ist naturnah gemäß dem landschaftspflegerischen Begleitplan in der Fassung vom 01.02.2001 in Abstimmung mit dem SG Umwelt der Stadt Alsdorf zu gestalten.
9. **Für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB folgende Pflanzen der Artenlisten zulässig:**

Baumpflanzungen		Strauchpflanzungen	
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn	Acer campestre	- Feldahorn
Acer campestre	- Feldahorn	Carpinus betulus	- Hainbuche
Carpinus betulus	- Hainbuche	Cornus mas	- Kornelkirsche
Fagus silvatica	- Rotbuche	Prunus spinosa	- Schlehe
Fraxinus excelsior	- Esche	Rosa canina	- Hundsrose
Prunus avium	- Vogelkirsche	Viburnum opulus	- Wasser-Schneeball
Quercus robur	- Stieleiche	Cornus sanguinea	- Hartriegel
Quercus petraea	- Traubeneiche	Corylus avellana	- Hasel
Sorbus aucuparia	- Eberesche	Crataegus monogyna	- Weißdorn
Tilia cordata	- Winterlinde	Euonymus europeus	- Pfaffenhütchen
Ulmus minor	- Feldulme	Ligustrum vulgare	- Liguster
		Salix caprea	- Salweide

Pflanzqualität:
- Hochstamm, 3 x v., m. B., StU mind. 18-20 cm.

Obstbaumpflanzungen:
Apfelhochstämme:
- Boskoop - Jakob Lebel
- Goldparmäne - Jakob Fischer
- Ontario - Rote Sternrenette

Birnenhochstämme:
- Köstliche von Charneu
- Williams Christbirne
- Clapa Liebling
- Münsterbirne

Pflanzqualität:
- Strauch, 2 x v., o. B., mind. 100-150
- Heister, 2 x v., m. B., mind. 200-250

Pflaumen-, Zwetschgen-, Mirabellenhochstämme:
- Deutsche Hauszwetsche
- Große, grüne Reneclode
- Ontariopflaume
- Nancy-Mirabelle

Kirschenhochstämme:
- sauer: Schattenmorelle
- süß: Große schwarze Knorpelkirsche
  Gelbe Knorpelkirsche
  Castanea sativa, Carpinus betulus, Juglans regia

Pflanzqualität:
Hochstamm: 3 x v., aus extra weitem Stand, StU mind. 12-14 cm.

10. **Festsetzung in Verbindung mit §51 a LWG:**
    10.1 Im MI 2, nördlich der Pestalozzistraße, ist das nicht schädlich verunreinigte Regenwasser der Dachflächen auf eigenem Grundstück zu versickern. Das Regenwasser der Zufahrten und Stellplätze ist über eine Rückhaltung gedrosselt dem städtischen Mischwasserkanal zuzuführen.
    10.2 In den MI 1, südlich der Pestalozzistraße, sowie den WA 1, WA 2 (Adenauerring) und innerhalb der Erweiterungsflächen der Kirche ist das nicht schädlich verunreinigte Regenwasser der Dachflächen der Bebauung, die nach dem 01.01.1996 errichtet wird, über Rigolen in die versickerungsfähige Bodenschicht zu verbringen.
    10.3 In den WA 3, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8, WA 9, MI 3 und innerhalb der Fläche für den Kindergarten, die nach dem 01.01.1996 bebaut wird, ist das nicht schädlich verunreinigte Regenwasser über einen Regenwasserkanal in das zentrale Versickerungsbecken (siehe auch unter Punkt 8.6, naturnahe Gestaltung des Versickerungsbeckens) einzuleiten.
    10.4 Im WA 10 ist das nicht schädlich verunreinigte Regenwasser der Privatgrundstücke über einen Regenwasserkanal der flächenhaften Versickerung (Kiesbett) über die belebte Bodenzone zuzuführen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN gemäß § 86 BauONW:

Festsetzung bezüglich der Grenzbebauung für die in den WA und MI festgesetzten baulichen Nutzungen:

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

HINWEISE

1. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Alsdorf vom 24.10.1985 mit 1. Änderung vom 17.12.1993.
2. Die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gem. §§ 15, 16 DSchG NW.