TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 219 - Am Klötgen -

1. **Nutzungsbeschränkungen gem. § 1 Abs.5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs.9 BauNVO**

   Die nach § 4 Abs.3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten **WA** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen -** sind nicht zulässig.

2. **Festsetzungen bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB:**

   In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude zwei Wohnungen.

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

3.1 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 den Allgemeinen Wohngebieten **WA** dieses Bebauungsplanes nur bis zu **25 von Hundert** zulässig.

3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 2** dieses Bebauungsplanes ist bei Wohngebäuden eine Firsthöhe von maximal 9,0m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

[redacted]

4. **Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen gem. § 86 Abs. 4 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

4.1 Einfriedungen sind nur als leichte Metall- oder Holzkonstruktion und als lebende Hecken zulässig. Die Einfriedungen entlang der privaten Grundstücksgrenzen sollen die Höhe von max. 1,80m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen von max. 1,00m Höhe nicht überschreiten.

Empfehlung:
Sollten Einfriedungen von Grundstücksgrenzen in Form von lebenden Hecken bzw. Schnitthecken aus heimischen Gehölzen vorgenommen werden, sind Pflanzen gemäß der nachfolgend aufgeführten Pflanzliste zu verwenden. In die Hecke darf eine Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden.

Pflanzliste: Hecken
(Pflanzqualität: 4 Pflanzen pro lfdm, 1 x v., o.B. 60 - 100 cm)

Carpinus betulus	-	Hainbuche
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus silvatica	-	Buche
Ligustrum vulgare	-	Liguster

4.2 Private Flächen wie Zuwege, Stellplätze und Zufahrten sind wasserdurchlässig entsprechend § 2 Abs. 4 b der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung herzustellen.

5. **Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Abs. 3 und Abs. 4**

Gemäß dem Gutachten vom 10.12.2004 ist eine Versickerung des grundstückseigenen Niederschlagswassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich. Die Beseitigung von Niederschlagswasser erfolgt daher über das vorhandene Kanalsystem.

6. **Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gem. § 9 Abs.1 Nr.25 a BauGB nach Vorgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes LPB**

Der durch den Bebauungsplan ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft kann im Plangebiet nicht ausgeglichen werden. Als kompensatorische Maßnahme soll gem. des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zum Bebauungsplan Nr. 219 - Am Klötgen -ein naturnaher Laubwald im Bereich des "Alsdorfer Grünkreuzes (Mariapark)" anteilig ergänzt werden.

7. **Hinweise:**

7.1 Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

7.2 Gemäß der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Alsdorf (Baumschutzsatzung) vom 24.10.1986 in der gültigen Fassung vom 17.12.1993 sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mind. 70 cm und mehr geschützt und zu erhalten.

7.3 Der landschaftspflegerische Begleitplan - LPB - zum Bebauungsplan Nr. 219 Am Klötgen - ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 219 - Am Klötgen.

7.4 Gem. den §§ 15 und 16 DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern die Meldepflicht und das Veränderungsgebot.