Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 219 1. ÄNDERUNG – AM KLÖTGEN –

Stadt Alsdorf

FG 2.1 – Bauleitplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 219 1. Änderung – Am Klötgen –

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 im Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebieten WA 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 dieses Bebauungsplanes bis zu 25 von Hundert zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Für das im Allgemeinen Wohngebieten WA festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergeben sich in Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen folgende Höchstmaße:

	II - Vollgeschosse	
Satteldach (SD)	TH FH	4,5 m 8,0 m
Pultdach (PD)	TH FH	4,5 m 8,0 m

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.

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).

3. Errichtung von Nebenanlagen
(gemäß § 14 BauNVO)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 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 dieses Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit (Einfamilienhaus) zulässig.

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

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

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

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes wird die Bauweise als **o – offene Bauweise –** festgesetzt.

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 Pultdächer sind generell als versetzte Pultdächer unter Einhaltung der unter A 2.2 angegebenen Pultdachhöhen auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.

7.2 Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

Satteldach (SD)	25 - 35°
Pultdach (PD)	15 - 25°

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

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.

C. HINWEISE

9. Hecken
Bei Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

10. Bergbau
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 – 1. Änderung – Am Klötgen - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

11. Denkmalschutz
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.