TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 222 - Ofden Süd -

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

Die nach § 4 Abs.3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten **WA 1 - 3** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind **- Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen -** nicht zulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 2 - 3** beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Haus, Doppelhaushälfte und je Haus einer Hausgruppe zwei Wohnungen.

3. Festsetzungen bezüglich der Mindestmaße von Baugrundstücken gemäß § 9(1) Nr.3 BauGB:

In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 2 - 3** beträgt das Mindestmaß für Baugrundstücke eine Größe von 250 Quadratmeter.

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

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten **WA 2 - 3** dieses Bebauungsplanes ist bei Wohngebäuden eine **Traufhöhe** von maximal **4,50 m** und eine **Firsthöhe** von maximal **9,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

4.2 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 2 - 3** dieses Bebauungsplanes bis zu **25 von Hundert** und in dem Allgemeinen Wohngebiet **WA 1** bis zu **50 von Hundert** zulässig.

5. Festsetzung gem. § 86 Abs 1 Nr. 2 BauONW

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1 - 3** sind als Dachform für die Wohngebäude nur Satteldächer zugelassen.

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

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

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

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist zum vorhandenen Kanal im Schleibacher Weg abzuleiten. Das Regenwasser ist an den Regenwasserkanal anzuschließen und entsprechend der gutachterlichen Bearbeitung gem. § 51 a LWG ortsnah in einer Rückhalte- und Versickerungsmulde, die nach dem 50-jährigen Ereignis auszulegen ist, zu entsorgen.

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

8.1 Folgende heimische Strauch- und Baumarten mit der Mindestqualität Heister, 2 x v., 100-125 sind in den Flächen zum Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern neu oder ergänzend anzupflanzen:

Prunus avium	Vogelkirsche
Acer campestre	Feldahorn
Corylus avellana	Hasel
Carpinus betulus	Hainbuche
Rosa canina	Hundsrose
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Rainweide
Frangula alnus	Faulbaum
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Crataegus monogyna	Weißdorn

Die Flächen um das geplante Regenrückhaltebecken sind besonders naturnah zu gestalten.

8..2 Im Bebauungsplan ist entsprechend der Festsetzung innerhalb der geplanten Verkehrswendefläche mittig eine Hochstamm - Linde Tilia cordata `Greenspire`, Hochstamm, STU 18-20 zu pflanzen.

8. 3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hochstämme der Baumart Ulme hollandica `Dodoens`, STU 18 - 20 in einem Pflanzabstand von 10.00 m anzupflanzen.

8. 4 In den privaten Gärten ist pro Wohneinheit ein Hochstamm - Obstbaum, STU 8-10 zu pflanzen. Folgende regionalen Sorten werden empfohlen:

Äpfel:	Aachener Hausapfel Großer Rheinischer Bohnapfel Rote Sternrenette	Rheinischer Winterrambur Rheinische Schafsnase
Birnen:	Clapps Liebling Gute Graue	Gellerts Butterbirne
Zwetschgen:	Hauszwetschge	Bühler Frühzwetschge
Mirabelle:	Nancy	
Kirschen:	Schattenmorelle (sauer) Frühe Rote Meckenheimer	Große Schwarze Knorpelkirsche (süß)

8. 5 Die Gartenaußengrenzen der privaten Grundstücke sind mit folgenden heimischen Heckenpflanzen, 5 Stck. pro lfdm, einzufrieden.

Acer campestre (Feldahorn)	-	Heister, 2 x v., o. B., 100-125
Carpinus betulus (Hainbuche)	-	Heister, 2 x v., o. B., 100-125
Crataegus monogyna (Weißdorn)	-	Heister, 2 x v., o. B., 100-125
Fagus sylvatica (Rotbuche)	-	Heister, 2 x v., o. B., 100-125
taxus baccat (Eibe)	-	Heckenpflanzen 4 x v., 80-100

9. Hinweise:

9.1 Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

9.2 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.

9.3 Der landschaftspflegerische Begleitplan - LPB - zum Bebauungsplan Nr. 222 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 222

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