TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 242 - SCHAUFENBERG SÜD -

1. Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs.9 BauNVO

Die nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Ausschluß von Arten baulicher Nutzung in den Mischgebieten gemäß § 9 BauGB:

2.1 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
- Sonstige Gewerbebetriebe

2.2 Die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulassungsfähigen Nutzungen sind nicht zulässig.

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

In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1-3) beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Haus, Doppelhaushälfte und je Haus einer Hausgruppe zwei Wohnungen.

4. Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der Vorgarten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern unzulässig.

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

5.1 Die nach § 19, Abs.4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nur bis zu 25 von Hundert zulässig.

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

5.3 Für das in den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1, WA 2, WA 3) festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschoßen als Höchstmaß ist eine Firsthöhe von maximal 10,00m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig. Im MI 1 sind zwei bis drei Vollgeschoße zulässig und eine minimale Firsthöhe von 8,5m sowie eine maximale Firsthöhe von 15,00m ist einzuhalten.

6. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Begrünung und Gestaltung von Freiflächen gemäß § 86 BauONW

6.1 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die straßenseitige Traufhöhe und straßenseitige Dachneigung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze anzugleichen.

6.2 Einfriedungen der Grundstücke sind nur als Hecken zulässig, die eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahnniveau nicht überschreiten dürfen (siehe auch Artenliste der Pflanzen 7.1).

6.3 Die Dächer der Wohngebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-3 sind als Satteldach (keine Walm- oder Krüppelwalmdächer) mit einer Dachneigung von 30-45° auszuführen.

7. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242 -Schaufenberg Süd- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.1 Bei der Einfriedung mit Hecken sind zweimal verpflanzte Sträucher nach folgender Artenliste zu verwenden:

Carpinus betulus - Hainbuche	Fagus silvatica - Buche
Crataegus mono. - Weißdorn	Ligustrum vulg. - Liguster

7.2 Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind wasserdurchlässig entsprechend der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung § 2 Abs. 4 b herzustellen.

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

Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächern und Terrassen wird innerhalb dieses Bebauungsplanes über das Mischwasserkanalsystem zugelassen.

HINWEISE :

1. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Alsdorf vom 24.10.1986 mit 1. Änderung vom 17.12.1993.
2. Der landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) zum Bebauungsplan Nr. 242 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 242 Schaufenberg Süd.
3. Die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gem. §§ 15, 16 DSchG NW.

[redacted]

9. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immisionsschutzgesetzes gemäss §9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gemäß dem schalltechnischen Fachbeitrag vom 27.03.2001 sind nach DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" zum Schutze der geplanten Bebauung bei der Ausbildung der Außenbauteile an den gekennzeichneten Fassadenseiten die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße in dB einzuhalten:

Plandarstellung	Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 Tab.8	erforderliches Schalldämm Maß in dB, siehe DIN 4109	
		S3 Aufenthaltsräume	S4 Büroräume
	II	30 dB	
	III	35 dB	30 dB
	IV - VI	siehe DIN 4109	

