TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 253
- FELDSTRASSE -

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

1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet - WA1 bis WA3 -grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet - WA1 bis WA3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen nicht zulässig.

1.3 Von den nach § 6 Abs.2 BauNVO im Mischgebiet - MI grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - Vergnügungsstätten aller Art nicht zulässig.

2. Festsetzungen bzgl. der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

2.1 Für die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet WA2 beträgt die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Haus bzw. Doppelhaushälfte zwei Wohnungen.

3. Garagen und Stellplätze gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V. mit § 12 BauNVO

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

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

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sowie im Mischgebiet MI dieses Bebauungsplanes ist bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von maximal 10,0 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 dieses Bebauungsplanes ist bei dreigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von maximal 11,50 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

4.3 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 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu 25 von Hundert zulässig.

5. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 Abs.4 BauNVO i.V. mit § 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 diese Beauungsplanes ist eine Dachneigung von maximal 38° zulässig.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA3 sowie im Mischgebiet MI dieses Bebauungsplanes ist eine Dachneigung von maximal 41° zulässig.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Abs.3 LWG i.V. mit § 9 Abs.4 BauGB

6.1 Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) kann innerhalb dieses Bebauungsplanes über den Mischwasserkanal erfolgen, da der Aufwand für eine Versickerung gemäß Gutachten zu hoch ist.

6.2 Private befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 2 Abs.4b der Gebührensatzung zur Entwässerung der Stadt Alsdorf herzustellen.

7. Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

7.1 Die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen der neu zu bildenden Grundstücke sind mit Hecken einzufrieden. Entlang der privaten Grundstücksgrenzen beträgt die maximale zulässige Höhe der Hecke 1,80 m und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen maximal 1,00 m Höhe. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist.

7.2 Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Arten zu pflanzen:

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

Pflanzqualität der Hecken: Sträucher, 1 x v., o.B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro lfdm. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

1. HINWEIS:

Die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gem. §§ 15, 16 DSchG NW.

2. HINWEIS:

Im Plangebiet befinden sich die Altlastenverdachtsflächen mit den Katasternummern (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung): 5103/2080, 5103/1083

[redacted]