TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Reines Wohngebiet WR (§ 3 BauNVO)Das reine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass folgende nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden:
- Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe
- Anlagen für soziale Zwecke; Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

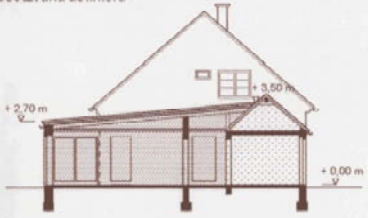
2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen bestimmt.
Als Oberkante Traufe gilt die Schnittlinie der Aussenfläche der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Oberkante First gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen.
Die vorhandenen Trauf- und Firsthöhen für die mit A1: eingeschossiges Hauptgebäude, A2: zweigeschossiges Hauptgebäude und B: eingeschossiger Stallanbau gekennzeichneten Bereiche werden zwingend festgesetzt.
Eine geringfügige Erhöhung des bestehenden Dachaufbaus durch Aufbringen einer Konterlattung ist zulässig.
Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB werden für die mit C gekennzeichneten Bereiche Trauf- und Firsthöhen wie folgt festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der bestehenden Höhe Fertigfußboden Stallanbau.

C :Erweiterungsbau: Traufhöhe: 2,70m / zwingend
Firsthöhe: 3,50m / als Höchstmaß

Die Baukörperunterteilung in „B: Stallanbau 1-geschossig" und „C: Erweiterungsbau 1-geschossig" ist wie folgt im Schnitt festgesetzt und definiert.



B: Stallanbau 1-geschossig

C: Erweiterungsbau 1-geschossig

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Die Breite des Erweiterungsbaus wird definiert durch die seitliche Parzellengrenze und die seitliche Außenwand des Hauptbaukörpers.
Dabei ist eine Überschneidung des Erweiterungsbaus mit dem angrenzenden Hauptbaukörper um Mauerstärke zulässig.

4. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind nur in den dafür ausgewiesenen Flächen zulässig und dürfen insgesamt je Baugrundstück 30m³ umbauten Raum nicht überschreiten.
Ausnahmsweise sind Mülltonnenbehälter in den Vorgärten sowie außerhalb der ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten WR beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Haus (Doppelhaushälfte) zwei Wohnungen.

7. Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a, 25b BauGB)

In den festgesetzten Vorgärten sind alle zu erhalten gekennzeichneten Bäume und vorhandenen Ligusterhecken dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Auf den Standorten zum Anpflanzen von Bäumen sind mit Ausnahme des Weidenhofs und des Birkenhofs Spitzahornbäume (Acer platanoides) anzupflanzen.
Im Bereich des Weidenhofs sind auf den Standorten zum Anpflanzen von Bäumen Silberweiden (Salix alba) und im Bereich des Birkenhofs Weißbirken (Betula pendula) anzupflanzen.
Alle neu anzupflanzenden Bäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.
Heckenpflanzungen sind innerhalb der als Vorgärten gekennzeichneten Bereiche in einer Höhe von 0,60 - 1,0m entlang der Parzellengrenze zum öffentlichen Straßenraum sowie entlang der Zuwege zu den Hauseingängen der Siedlungshäuser festgesetzt.
Entlang der Parzellengrenzen zum öffentlichen Straßenraum außerhalb der Vorgartenbereiche sind Heckenpflanzungen in einer Höhe von 1,80 2,00m festgesetzt.
Als Pflanzenart ist der Liguster (Ligustrum vulgare) zu verwenden, der in einer Pflanzdichte von je 5 Pflanzen pro lfdm. anzu-pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten ist.

8. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche ‚Spielplatz'

Im Bereich der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" sind die zu erhalten gekennzeichneten Bäume dauerhaft zu pflegen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

B HINWEISE

1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die örtlichen Bauvorschriften nach § 86 BauONW in der Fassung vom 01. März 2000 (GVBl. 2000, 256) werden für diesen Bebauungsplan in einer selbständigen Satzung erfasst.

2. Denkmalschutz

Die im Plangebiet liegende Blumenrather Siedlung wurde am 12.08.2002 gemäß § 3 Denkmalschutzgesetz NW in die Denkmalliste der Stadt Alsdorf eingetragen.
Auf die §§ 7 (Erhaltung von Denkmälern), 9 (Erlaubnispflichtige Maßnahmen), 10 (Veräußerungs- und Veränderungsanzeige) und 41 (Bußgeldvorschriften) wird hingewiesen.

3. Ordnungsverfügung

Das Staatliche Umweltamt Aachen weist darauf hin, dass die Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 19.05.2003 verfügt hat, dass im Einzugsgebiet der Kläranlage Euchen - das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet der Kläranlage Euchen - keine Einleitung von Mischwässern mehr erfolgen darf. In diesem Gebiet ist die Erschließung im Sinne des Baugesetzbuches nicht gesichert. Die Ordnungsverfügung wird erst wieder aufgehoben, wenn entsprechende Rückhaltemaßnahmen (Bodenfilteranlage) umgesetzt worden sind.

4. Heckenpflanzungen

Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

5. Baumschutzsatzung

Es gelten die Bestimmungen der Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Alsdorf (Baumschutzsatzung) vom 24.10.1986 in der Fassung vom 17.12.1993.

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl.I S.466).
- Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl.I S.889), zuletzt geändert durch Art.6 des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuchs und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl.I S.2081).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GVBl. S.255).
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S.926 / SGV NW 77).

Stand 8/2001