TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 272 - Edelweißstraße -

---

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

   Die nach § 4 Abs.3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten **WA** 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 dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Haus, Doppelhaushälfte und je Haus einer Hausgruppe zwei Wohnungen.

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

3.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** dieses Bebauungsplanes ist bei Wohngebäuden eine **Firsthöhe** von maximal **10,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

3.2 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 dem Allgemeinen Wohngebiet **WA** dieses Bebauungsplanes nur bis zu **25 von Hundert** zulässig.

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

4. **Festsetzung gem. § 86 Abs 1 Nr. 2 BauONW**

   Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind als Dachform für die Wohngebäude Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 30 - 40° zulässig. Walmdächer und Krüppelwalmdächer sind nicht zulässig.

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

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

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

   Gemäß der Gutachten vom 07.05.2002 und vom 30.12.2003 ist eine Versickerung des grundstückseigenen Niederschlagwassers aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich. Die Beseitigung von Niederschlagwasser erfolgt daher über das vorhandene bzw. teilweise noch zu ergänzende Kanalsystem (Bereich Wirthstraße/Rosenstraße).

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

7.1 Als Ausgleich für den geplanten Eingriff sind die rückwärtigen Grundstücksgrenzen mit min. 1,0 m hohen Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubhölzern einzufrieden. Zur Einfriedung können in diese Hecken Zäune mit einem Bodenabstand von mind. 10 cm integriert werden.

8. **Hinweise:**

8.1 Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

8.2 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.

8.3 Der landschaftspflegerische Begleitplan - LPB - zum Bebauungsplan Nr. 272 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 272

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