TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 275
- AM ALTEN BAHNDAMM -

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

1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA_1 und WA_2 grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA_1 und WA_2 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - Anlagen für Verwaltungen - Gartenbaubetriebe - Tankstellen nicht zulässig.

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

2.1 Für die überbaubaren Flächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_2 beträgt die höchstzulässige Anzahl der Wohnungen je Haus zwei Wohnungen.

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

3.1 In den Allgemeinen Wohngebiet WA_1 und WA_2 ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA_1 und WA_2 sind Garagen und Carports bzw. überdachte Stellplätze nur in den gekennzeichneten Flächen Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Gragen, Stellplätzen und Gemeinschaftsanlagen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

4.1 Im Allgemeinen Wohngebieten WA_1 dieses Bebauungsplanes ist bei eingeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von maximal 7,00 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

4.2 Im Allgemeinen Wohngebieten WA_2 dieses Bebauungsplanes ist bei zweigeschossiger Bauweise eine Firsthöhe von maximal 10,00 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

4.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA_1 dieses Bebauungsplanes ist eine Traufhöhe von maximal 3,50m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straße bis zum Traufpunkt = Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut) einzuhalten.

4.4 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 BauONW i.V. mit § 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_2 dieses Bebauungsplanes sind die Dächer der Wohngebäude als Satteldächer mit einer Dachneigung von 20 - 38° oder als Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 - 30° auszubilden.

5.2 Für die Wohngebäude sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche in roten, braunen, grauen und schwarzen Farbtönen 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.

6.1 Private befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 2 Abs.4b der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung 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 Grundstucksgrenzen betragt 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 monogyna	-	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.