TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Anlagen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht zulässig sind.

2 Bauweise (gem. § 9 (1) Nr.2 BauGB)

Ist die offene Bauweise festgesetzt und „nur Doppelhäuser zulässig" oder „nur Hausgruppen zulässig", gilt, dass innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ohne Grenzabstand auf die Grenze gebaut werden muss.

3 Garagen und Stellplätze (gem. § 12 BauNVO)

Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den mit „Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig.

Stellplätze sind innerhalb der Baugebiete allgemein zulässig, jedoch nicht in den Vorgärten,d.h. zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baulinie bzw. Baugrenze und sofern dies anderen Festsetzungen widerspricht (z.B. Flächen zum Erhalt von Hecken oder mit Gehrechten zu belastenden Flächen).

4 Nebenanlagen (gem. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu 30m³ umbautem Raum zulässig. In den Vorgärten (d.h zwischen Straßenverkehrsfläche und vorderer Baulinie bzw. Baugrenze) sind Nebenanlagen unzulässig; dort sind nur Zuwegungen und Einfriedungen für Mülltonnen zulässig.

5 Erhaltung von Hecken (gem. § 9 (1) Nr.25 BauGB)

Auf den im Bebauungsplan als „Erhaltung von Hecken" gekennzeichneten Streifen sind Schnitthecken zu erhalten und bei Ausfall durch Pflanzen der folgenden Artenliste zu ersetzen. Auf den im Bebauungsplan als "Anpflanzen von Hecken" gekennzeichneten Streifen sind Schnitthecken der folgenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Weißdorn (Crataegus monogyna)
Rotbuche (Fagus sylvatica)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Liguster (Ligustrum vulgare)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 86 BauO NW)

Gestaltung von Garagen

Als Dachform für Garagen wird das Flachdach festgesetzt.
Andere Dachformen sind nicht zulässig.

Hinweise:

1. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes gilt die Gestaltungssatzung vom 02.03.2004 (bekanntgemacht im Mitteilungsblatt der Stadt Alsdorf am 04.03.2004).
2. Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Alsdorf vom 24.10.1986 mit Änderung vom 17.12.1993.
3. Die Meldepflicht und das Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gem. §§ 15, 16 DSchG NW.
4. Altlastenverdachtsflächen
   Im Plangebiet befindet sich die Altlastenverdachtsfläche Kataster-Nr. 5102/0171 (siehe Kennzeichnung in der Planzeichnung)
5. Entwässerung
   Die Entwässerung des Gebietes erfolgt in den vorhandenen Mischwasserkanal. Regen- und Schmutzwasser können angeschlossen werden.