TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 279
-SCHULSTRASSE-

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

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

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

2. Festsetzung bzgl. höchstzulässiger Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB

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

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

3.1 Für das im Allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen ist eine Firsthöhe von max. 9,80 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 im Geltungsbereich dieses Bebaungsplanes bis zu 25 von Hundert zulässig.

4. Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen gem § 86 Abs.4 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.2 und Nr.4 BauGB

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist bei Wohngebäuden eine Dachneigung von maximal 35° zulässig, als Sattel- und Pultdächer.

4.2 Private befestigen Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gem. § 2 Abs.4b der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 51a Abs.3 LWG in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB

5.1 Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) sind innerhalb dieses Bebauungsplanes in tieferliegenden Schichten durch geeignete Versickerungsanlagen vorzunehmen. Die entsprechende Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Kreises Aachen liegt vor.

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

6.1 Hecken (4Pflanzen pro lfdm.):

Die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen der neu zubildenden Parzellen sind mit Hecken einzufrieden. Ausnahme sind die äußeren Grundstücksgrenzen entlang der Bebauungsplangrenzen. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Arten zu pflanzen:

Carpinus betulus - Hainbuche	Taxus baccata - Eibe
Ligustrum vulg. - Liguster	Crataegus monogy - Weißdorn ergänzt
Fagus silvatica - Buche	

Hinweis:
Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen