TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 292 - BEGAU-SPORTPLATZ -

---

1. Nutzungsbeschränkungen gemäß § 1 Abs.5 und 6 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.

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

2. Festsetzungen bezüglich der Grundstücksgrößen und der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen gemäß § 9 Abs.1 Nr.3 und Nr.6 BauGB

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** dieses Bebauungsplanes sind bei der Bildung von Baugrundstücke**n Mindestgrößen** von **300 m5** einzuhalten.

2.2 Für die überbaubaren Flächen im Allgemeinen Wohngebiet **WA** dieses Bebauungsplanes beträgt die **höchstzulässige Anzahl der Wohnungen** je Haus **zwei Wohnungen**.

3. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen und der Grundstücksflächen gemäß § 86 Abs.4 BauONW in Verbindung mit § 9 Abs.1 Nr.2, 3 und 4 BauGB

3.1 Für das im Allgemeinen Wohngebiet **WA** dieses Bebauungsplanes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine **Firsthöhe** von **maximal 8,50 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig.

3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** dieses Bebauungsplanes ist bei **Satteldächern** und **Walmdächern** eine Dachneigung von **maximal 35°** zulässig und bei **Pultdächern** ist eine Dachneigung von **maximal 20°** zulässig. Krüppelwalmdächer sind **nicht zulässig**.

3.3 **Befestigte Flächen** wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge** herzustellen.

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

4.1 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 nur bis zu **25 von Hundert** zulässig.

5. Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der **Vorgärten** (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von eingegrünten Abstellmöglichkeiten für Müllbehälter unzulässig.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs.1 Nr.16 BauGB in Verbindung mit § 51a Abs.3 LWG

6.1 Das unbelastete Niederschlagswasser der Grundstücke ist in den Wardener Bach einzuleiten, sofern das Grundstück unmittelbar an den Wardener Bach grenzt.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen in den Wardener Bach (Sammeleinleitung) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Städteregion Aachen einzuholen.

6.2 Das unbelastete Niederschlagwasser von Grundstücken, die nicht unmittelbar an den Wardener Bach grenzen, kann an den Mischwasserkanal angeschlossen werden, da gemäß Versickerungsgutachten vom eine Versickerung nur mit erhöhtem Aufwand möglich ist.

7.7. 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 Grundstücksgrenzen beträgt die 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 Art 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.

8. Hinweise

8.1 Gem. §§ 15 und 16 des DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenmälern eine Meldepflicht und ein Veränderungsverbot.

Alsdorf, den 18.04.2012