DER BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 295 - ALTE AACHENER STRASSE -

STADT ALSDORF
FG 2.1 - BAULEITPLANUNG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen
gemäß ' 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. ' 1 Abs.5 und Abs.6 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 - Gartenbaubetriebe - Tankstellen - nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß ' 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i. V. m. ' ' 16, 18 und 19 BauNVO

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 dieses Bebauungsplanes ist bei Gebäuden eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m einzuhalten (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoss -Rohdecke).

2.2 Für das im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Firsthöhe von maximal 9,50 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig.

2.3 Für das im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Firsthöhe von maximal 12,00 m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig.

2.4 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 nur bis zu 25 von Hundert zulässig.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß ' 9 Abs.1 Nr.6 BauGB

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dieses Bebauungsplanes beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude zwei Wohnungen.

4. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen
gemäß ' 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i. V. m. ' 86 Abs.1 Nr.1 und Nr.4 BauNVO

4.1 Die Errichtung von Flachdächern und Krüppelwalmdächern ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes nicht zulässig.

4.2 Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die straßenseitige Traufhöhe und straßenseitige Dachneigung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen.

4.3 Für die Wohngebäude sind nur Dacheindeckungen mit matter Oberfläche zulässig.

4.4 Befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbelägen herzustellen.

4.5 Betonzäune, Betonmauern und Zäune aus Kunststoff sind als Einfriedung von Grundstücken entlang von öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

5. Garagen und Stellplätze
gemäß ' 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i. V. m. ' 12 BauNVO

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

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

6.1 Das Niederschlagswasser ist innerhalb des Plangebietes in den Mischwasserkanal zu entwässern.

7. Pflanzvorschriften
gemäß ' 9 Abs.1 Nr 25a BauGB i. V. m. ' 86 Abs.1 Nr.5 BauONW

7.1 Mindestens 50% der Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen

7.2 Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken sind Heckenpflanzen der Liste unter Punkt 7.3 zu verwenden. 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.

7.3 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.

7.4 Die im Bebauungsplan Nr.295 zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Bauphase zu sichern und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8. Maßnahmen zum passiven Schallschutz
gemäß ' 9 Abs. 1 Nr.24 BauGB

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen müssen die Außenbauteile der Gebäude im WA 2 entlang der Eisenbahnstraße ein Mindestschalldämm-Maß von 30 dB einhalten. Der Darstellung der genauen Maßnahme ist auf der zusätzlichen Planverkleinerung auf dem Bebauungsplan Nr.295 zu entnehmen.

9. Flächen und Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich
gemäß ' 9 Abs.1a BauGB

Der ökologische Ausgleich zum Bebauungsplan Nr.295 wird im dazugehörigen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LPF) ermittelt. Die Umsetzung des Ausgleichs als Obstwiese erfolgt außerhalb des Plangebietes auf der Teilparzelle Gemarkung Hoengen, Flur 40, Flurstück 104. Diese Fläche wird dem Bebauungsplan Nr.295 zugeordnet.

10. Hinweise

10.1 Die Erdarbeiten und die Entsorgung des Bodenaushubes innerhalb des Plangebietes sind gutachterlich zu begleiten.

10.2 Gemäß '' 15 und 16 des DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht und ein Veränderungsverbot.

Alsdorf, den 25.01.2012
Schaal