STADT ALSDORF
DER BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 333 - GLEIWITZER STRASSE -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 333 - GLEIWITZER STRASSE -

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 sowie § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen“ sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. dem II. Abschnitt der BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu 50 von Hundert zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO

Die Firsthöhe (FH) ergibt sich bei Satteldächern aus der Differenz zwischen der Oberkante der Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe und darf maximal 12 Meter betragen.
Die Bezugshöhe ist jeweils die höchste Höhe der endausgebauten Verkehrsflächen an der Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks.

3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Je Mehrfamilienhaus sind maximal sechs Wohneinheiten zulässig.

4. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO

Garagen, Carports und offene Stellplätze sind nur innerhalb der zeichnerisch dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB

5.1 Anpflanzung von Bäumen

5.1.1 Im Bereich der offenen Stellplatzflächen sind in den zeichnerisch dafür festgeschriebenen Bereichen Laubbäume zu pflanzen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und mit Drahtballen anzupflanzen und aus folgender Pflanzliste auszuwählen:

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides “Globosum“	-	Kugel-Ahorn
Crataegus laev. “Paul‘s Scarlett“	-	Rot-Dorn

5.1.2 In den Vorgartenbereichen sind an den zeichnerisch dafür festgesetzten Standorten Baumpflanzungen vorzunehmen. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm und mit Drahtballen anzupflanzen und aus folgender Pflanzliste auszuwählen:

Quercus robur “Fastigiata“	-	Säuleneiche
Alnus incana "Aurea"	-	Gold-Erle
Acer platanoides "Columnare"	-	Spitz-Ahorn

5.1.3 Die Baumpflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang durch eine entsprechende Pflanzung zu ersetzen.

5.2 Anpflanzung von Hecken

5.2.1 In dem zeichnerisch dafür festgesetzten Bereich entlang der östlichen und nördlichen Grenze des Plangebietes ist die Pflanzung einer mindestens 0,5 Meter breiten Hecke gemäß Pflanzliste vorzunehmen. Die Hecke ist in einer Qualität von 60-100 cm und mit mindestens 4 Pflanzen pro lfdm anzupflanzen und aus folgender Pflanzliste auszuwählen:

Ligustrum	-	Liguster
Fagus	-	Buche
Carpinus betulus	-	Hainbuche

5.2.2 Die Heckenpflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude vorzunehmen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang durch eine entsprechende Pflanzung zu ersetzen.

6. **Gestalterische Festsetzungen** gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW

6.1 Dachformen

Innerhalb der Baufenster ist die Ausgestaltung der Dachform nur als Satteldach zulässig. Ausnahmen von der vorgeschriebenen Dachform für untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

6.2 Befestigte Flächen

Die befestigten Flächen der offenen Stellplätze sowie der Fußwegeverbindungen sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge, wie beispielsweise Rasengittersteinen oder Rasenpflaster, herzustellen.

7. **Beseitigung von Niederschlagswasser** gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i.V.m. § 51a Abs. 3 LWG

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von unbelasteten Flächen wie Dächern, Terrassen und sonstigen Freiflächen, erfolgt innerhalb des Plangebietes über eine Regenrückhaltung mit einem geregelten Drosselabfluss. Hierfür ist eine mechanisch

geregelte Drosseleinrichtung mit einem Drosselabfluss von 1,2 l/s einzubauen. Das Volumen des Rückhalteraums beträgt ca. 70 m³.
Die Anbindung der Regenrückhaltung des geplanten Baugebietes ist an die örtliche Mischkanalisation in der Franzstraße vorzunehmen.

8. Hinweise

8.1 Bodendenkmalpflege

Bodenfunde sind unverzüglich bei der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland (LVR) anzuzeigen sowie in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

8.2 Bergbau

Der Planungsbereich befindet sich im Entwicklungsbereich des früheren Steinkohlenbergbaus. Hier kann es durch einen Grubenwasseranstieg zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

8.3 Baugrund

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Böden mit humosem Bodenmaterial vorhanden. Aus diesem Grund, sind bei der Bebauung der überbaubaren Flächen im Plangebiet besondere bauliche Vorkehrungen im Gründungsbereich gem. DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.

Alsdorf, den 26.06.2012

S. Wiese