Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 345 – Franz-Engländer-Straße –

Stadt Alsdorf

FG 2.1 – Bauleitplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 345 – Franz Engländer Straße –

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB)

1. Nutzungsbeschränkungen
(gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. gemäß § 9 BauGB)

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

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen** nicht zulässig.

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

2.1 Für das im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine **Firsthöhe von maximal 10,0 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

2.2 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 Bebauungsplanes **bis zu 25 von Hundert** zulässig.

2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes ist eine maximale Sockelhöhe von mindestens 0,30 m bis höchstens 0,50 m einzuhalten (festgesetzt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoss-Fußboden).

2.4 In dem mit **offener Bauweise** festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.

3. Einrichtung von Nebenanlagen
(gemäß § 14 BauNVO)

3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der **Vorgärten** (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern **nicht zulässig**.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes sind **maximal zwei Wohnungen** je Gebäude zulässig.

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

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

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

6. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen
(gemäß § 86 Abs.4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs.1 Nr.2 und 4 BauGB)

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist bei einer **eingeschossigen Bauweise eine Dachneigung von maximal 40°** und bei einer **zweigeschossigen Bauweise eine Dachneigung von maximal 35°** zulässig.

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

7. Beseitigung von Niederschlagswasser
(gemäß § 51a Abs. 3 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

7.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal mit Anschluss an das vorhandene offene Grabensystem abzuleiten.

7.2 Private befestigte Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind innerhalb des Plangebietes unter der Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge** gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8. Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Einfriedung der Grundstücke

8.1 Bei **Neubebauung** des Grundstückes ist jeweils ein **Hochstamm-Obstbaum** einer regionalen Sorte - Sortierung 10/12 - oder ein **heimischer Hochstamm-Laubbaum** - Sortierung 18/20 aus der nachstehenden Pflanzliste (s.8.3) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

8.2 **Grundstücke** sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen mit **Hecken** einzufrieden, die eine Höhe von 1.00 m über Fahrbahnniveau nicht überschreiten dürfen. Als Heckenpflanzen sind zweimal verpflanzte Sträucher aus der nachstehenden Pflanzliste (s.8.3) zu pflanzen.

8.3 Arten zur Bepflanzung innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes

Pflanzliste 1 Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzliste 2 Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Scwarzerle
Betula pendula	Sandbirke
Corylus avellana	Waldhasel
Quercus robur	Stieleiche
Fagus silvatica	Buche
Crateagus mono	Weißdorn
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Quercus robur	Traubeneiche
Rhamnus frang.	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	schwarzer Holunder
Sorbus aucupar.	Erberesche
Viburnum opulus	Schneeball

Es sind nachfolgende Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume I.Ordnung:	Stammumfang der Sortierung 18/20
Bäume II.Ordnung:	Stammumfang der Sortierung 16/18
Heister:	150/175 cm hoch
Sträucher:	zweimal verpflanzt, je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 cm hoch.

D HINWEISE

9. Hecken

Bei Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

10. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 345 – Franz Engländer Straße - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch

einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Das Plangebiet befindet sich außerdem in einem Bereich, in dem mit Grundwasserbeeinflussungen bedingt durch Sümpfungsmaßnahmen im Rahmen des Braunkohlentagebaus zu rechnen ist.

11. Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

12. Baugrund

In den zeichnerisch gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist mit Böden zu rechnen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung innerhalb dieser Bereiche sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich gemäß DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.