TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN
NR. 347 – AM SPORTPLATZ-GESAMTSCHULE

Stand 27.01.2015

Stadt Alsdorf
FG 2.1 – Bauleitplanung

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 347

1. Art der baulichen Nutzung

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

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind **Anlagen für sportliche Zwecke** nicht zulässig.

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind **Betriebe des Beherbergungswesens, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe** und **Tankstellen** nicht zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1 Für das im Allgemeine Wohngebiet (WA) festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit **II Vollgeschossen** als Höchstmaß, ergeben sich in Abhängigkeit von der Dachform folgende Höhenfestsetzungen:

	II - Vollgeschosse		*Dachneigung*
Satteldach (SD)	TH FH	- 10,00 m	30 - 40°
Pultdach (PD) Zeltdach (ZD) Flachdach (FD)	TH FH	6,50 m 10,00 m	15 - 25° 15 - 25° 0 - 7°

2.2 **Bezugshöhe** ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück angefahren wird.

2.3 Bei **Satteldächern** ergibt sich die maximale Firsthöhe (FH) aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe.

Bei **Pultdächern** ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem hochseitigen Dachabschluss und der Bezugshöhe.

Bei **Zeltdächern** ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Bezugshöhe. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem Hochpunkt des Daches und der Bezugshöhe.

Bei **Flachdächern** ergibt sich die maximale Traufhöhe aus dem Dachabschluss des obersten Vollgeschosses. Die maximale Firsthöhe entspricht dem obersten Dachabschluss eines Staffelgeschosses. Das Staffelgeschoss muss dabei allseitig um mindestens 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebiete (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf **zwei Wohneinheiten** je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

4. 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.

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

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

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

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von unbelasteten Flächen wie Dächern und sonstigen Freiflächen erfolgt innerhalb des Plangebietes über eine Rückhaltung auf dem eigenen Grundstück mittels Retentionszisterne mit Überlauf in das bereits vorhandene Kanalsystem. Die Retentionszisternen sind nach dem 100-jährlichen Regenereignis zu bemessen

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 Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur mit Hecken zulässig, dabei sind Heckenpflanzen gemäß Liste unter Punkt 7.3 zu verwenden. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße 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.

8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

Nach Fertigstellung der Gebäude im Plangebiet sind Nistplätze für Mehlschwalben auf den Grundstücken anzubringen.

9. Gestalterische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

9.1 Pultdächer sind generell als versetzte Pultdächer unter Einhaltung der unter A 2.1 angegebenen Pultdachhöhen auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.

9.2 Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

Satteldach (SD)	30 - 40°
Pultdach (PD)	15 - 25°
Zeltdach (ZD)	15 - 25°
Flachdach (FD)	0 - 7°

9.3 Bei der Errichtung von Doppelhäusern ist die straßenseitige Trauf- und Firsthöhe sowie die straßenseitige Dachneigung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen.

9.4 Massive Einfriedungen wie Mauern, Betonzäune, etc. sowie geschlossene Zäune aus Holz, Kunststoff, etc. sind als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

C HINWEISE

Bodendenkmäler
Die Meldepflicht und das Veränderungsgebot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gemäß den §§ 15 und 16 DschG NW. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege drei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

Bauliche Höhenbegrenzung
Bei Bauteilen mit einer Höhe von 30 m und höher ist im Rahmen des Bauantrages das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zu beteiligen.

Bergbauliche Einwirkungen
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.347 liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlebergbaus. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg sind daher nicht auszuschließen.

Alsdorf, den 27.01.2015

Otte