BEBAUUNGSPLAN NR. 211 - 4. ÄNDERUNG -
- ROBERT-KOCH-STRAßE -

VOLLER ENERGIE. Alsdorf

Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90).

Stand der Planunterlage 08.01.2019

Alsdorf, den 07.03.2022

ÖbVI

Öffentlich bestellte Vermessungsstelle 0621 M. Sc. Jessica Frielen

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Planungsbüro VDH Projektmanagement GmbH.

Erkelenz, den 07.03.2022

i.V. i.A. D. Eckels

VDH Projektmanagement GmbH

Der Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 15.06.2020 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Bekanntmachung erfolgte am 20.08.2020

Alsdorf, den 10.03.2022

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.08.2021 bis 05.09.2021 offengelegen.

Alsdorf, den 10.03.2022

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.02.2022 bis 04.03.2022 erneut offengelegen.

Alsdorf, den 10.03.2022

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 29.09.2022 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 25.10.2022

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 23.11.2022

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 21.11.2022 veröffentlicht worden und am 23.11.2022 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 25.11.2022

Bürgermeister



RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW), vom 21.07.2018 (GV. NRW. S. 421),
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz-LWG) vom 08.07.2016 (GV.NW.S. 559),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994, (GV. NRW. S. 666),

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

ZEICHENERKLÄRUNG

	FLURSTÜCKSGRENZE
1063	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
0,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
o	OFFENE BAUWEISE
SD + PD	SATTELDACH UND PULTDACH
TH max.6,75m	MAX. TRAUFHÖHE
FH max.11,0m	MAX. FIRSTHÖHE
	FIRSTRICHTUNG
	BAUGRENZE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
ö	ÖFFENTLICH
163.68	AUSBAUPLANUNG IN M ÜBER NHN
163.68	HÖHENBEZUGSPUNKT, NEUE GELÄNDEOBERFLÄCHE
	FLÄCHE ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	UMGRENZUNG V. FLÄCHEN F. STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS
M	MÜLLSAMMELPLATZ
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
	VERSORGUNGSLEITUNG UNTERIRDISCH
	FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND
	KENNZEICHNUNGEN
20	UMGRENZUNG DER BAULICHE NUTZUNG VORGESEHENEN FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄRDETEN STOFFEN BELASTET SIND, NR. DES SCHADENSBEREICHES (§ 9 ABS.3 NR.3 BAUGB)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 211- 4. ÄNDERUNG
- ROBERT-KOCH-STRAßE -

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Von den gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 (5) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen dürfen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden.

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Trauf- (TH) sowie der Firsthöhe (FH). Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sind die in der Planzeichnung angegebenen jeweils nächstgelegenen Messpunkte an den Baugrenzen in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die maximale Traufhöhe wird mit 6,75 m festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) entspricht dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes. Die maximale Firsthöhe wird mit 11 m festgesetzt.

Traufhöhe (TH)	6,75 m
Firsthöhe (FH)	11 m

Die Errichtung von Kellergeschossen wird im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

3. Stellung der baulichen Anlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung von Gebäuden ist entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Pfeilrichtung zu realisieren.

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

4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten Bereichen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

4.2 Bei der Errichtung von Garagen ist ein Abstand von 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind für die erste Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Für eine zweite Wohneinheit ist mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a)

5.1 Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

5.2 Pflanzliste standortgerechter Laubbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche (Hochstamm)
Mespilus germanica	Mispel (Hochstamm)

Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, 2 x v., mit Drahtballierung, Stammumfang 16 cm. Die Bäume sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Hinweis: Bei der Baumpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

5.3 Abfallsammelbehälter, Pergolen und Carports sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen aus der Pflanzliste (A 5.5) zu begrünen.

5.4 Einfriedungen sind nur in Form von einheimischen und standortgerechten lebenden Hecken aus der nachfolgenden Pflanzliste zulässig. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In die Hecke integrierte Zäune dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Sie müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.
Vorgartenbereiche dürfen max. 50 cm hoch, die rückwärtigen Bereiche max. 1,50 m hoch eingefriedet werden.

5.5 Pflanzliste standortgerechter Heckeneinfriedungen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Waldhasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustum vulgare	Liguster
Liguster	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Amelanchier ovalis	Felsenbirne

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.

5.6 Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" ist mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen aus der Pflanzliste A 5.5 zu begrünen.

6. Gestalterische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

6.1 Als Dachformen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Satteldächer (SD) sowie Pultdächer (PD) zulässig.

6.2 Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

Satteldach (SD)	25 - 35°
Pultdach (PD)	25 - 35°

6.3 Pultdächer sind generell als versetzte Pultdächer unter Einhaltung der unter A 2.2 angegebenen Pulttraufhöhe auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 3 m aufweisen muss.

6.4 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachneigung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen.

6.5 Dächer sind mit grauen bis schwarzen, matten Dachdeckungen auszuführen. Dies gilt nicht für die Dacheindeckungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB.
Die Dächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.6 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur auf den Dächern der Hauptanlagen zulässig.
Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf 50 % nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang sowie untereinander einhalten. Gauben dürfen eine Breite von jeweils 3,0 m und eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Die Verwendung unterschiedlicher Gaubenformen auf der Dachfläche eines Hauses ist unzulässig.

6.7 Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, offene oder begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10% der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter (Schottergärten) als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.
Bei der Anlage sind heimische Pflanzen, Sträucher und Bäume aus den Pflanzlisten unter Punkt A 5.2 sowie A 5.5 zu verwenden.

6.8 Als Sockelhöhe (Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss) sind max. 25 cm einzuhalten. Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhenlage sind die in der Planzeichnung angegebenen jeweils nächstgelegenen Messpunkte an den Baugrenzen in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

Eine Versickerung von Niederschlagswässern ist nicht zulässig, das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist in das vorhandene städtische Trennsystem - Regenwasserkanäle - einzuleiten.

8. Zulässige Zahl der Wohnungen
(§9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.

9. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß des Altlasten-, entsorgungs- und baugrundtechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Dr. Tillmanns & Partner GmbH mit Datum vom 11.07.2019 ist im allgemeinen Wohngebiet auf den vorhandenen Auffüllungen nach den Baumaßnahmen eine 0,2 m mächtige Rekultivierungsschicht aufzubringen.
Aufgrund der Bodenverhältnisse im Bereich von Auffüllungen könnten besondere Gründungsmaßnahmen entsprechend der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen möglich sein. Sofern bei künftigen Baumaßnahmen Bodenaushub anfällt oder vorhandener Boden umgeschichtet wird und dabei Schichten unterhalb der unbelasteten Auffüllung berührt werden, ist dieser Boden gutachterlich zu untersuchen und gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen. Im Baugenehmigungsverfahren ist die Städteregion Aachen, Umweltamt zu beteiligen.

10. Geländeoberfläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhenlage durch die Messpunkte in der Planzeichnung festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen. Die Höhenfestsetzungen gelten auch für die innerhalb der Abstandsflächen zulässige Bebauung (Grenzbebauung).

B. KENNZEICHNUNGEN

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich in der Altlasten-Verdachtsfläche Anna I u. II / Zeche, Kokerei/ Nr. 5102/0033. Der Schadensbereich 20 wird als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 211 - 4. Änderung wurde ein Altlastengutachten erstellt (Dr. Tillmans & Partner, 2019).

C. HINWEISE

1. Bodendenkmalschutz
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Denkmalpflege 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-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Artenschutz
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten" sind folgende Maßnahmen notwendig: Die Erfüllung des Verletzungs- und Tötungstatbestandes kann für Vögel durch die Anwendung einer Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeit (also zwischen dem 1.10. und 28.2. eines Jahres) sicher vermieden und somit ausgeschlossen werden.

3. Kriminalprävention
Das Kriminalkommissariat 44 des Polizeipräsidiums Aachen in der Jesuitenstraße 5 in 52062 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241/9577-34401 oder per Email unter kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalistätsvorbeugung und Opferschutz an.

4. Bergbau
Die Planfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück" im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Bebauungsplanfläche liegt über dem Bewilligungsfeld „Mathanna". Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich. Bergschäden infolge von Bodenbewegungen sind bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten. Die Planfläche befindet sich im Randbereich einer Grundwasserkontamination.

5. Hausdrainagen und thermische Nutzung
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

6. Erweiterung des Kanalnetzes
Im Zuge des Erschließungsvertrages ist mit dem Eigenbetrieb technische Dienste sowie der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen das Erfordernis einer Anzeige gemäß § 57.1 LWG zu klären.

7. Immissionsschutz
Im Falle der Errichtung/des Betriebs mit Luft-Wärmepumpen, ist ein maßgeblicher Immissionsrichtwert von 34 dB(A) zur Nachtzeit am nächstgelegenen, zum Wohnen genutzten Gebäude zu berücksichtigen.

D. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Die im Umfeld des Bebauungsplans liegenden Gasfernleitungen und das Steuerkabel werden nachrichtlich in die Planung übernommen. Ein Schutzstreifen von jeweils 4,0 m zu beiden Seiten ist von Bebauung frei zu halten. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitungen und des Steuerkabels beeinträchtigen oder gefährden.

LAGE DES PLANGEBIETES

Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1: 5000), Kachelname: 32298_5640, 32298_ 5638, 32300_5640, 32300_5638, Katasterbehörde: Städteregion Aachen, Fortführungsstand der Rasterdaten: 2013-12-03, 2014-03-11; Bereitgestellt von Land NRW (2020): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), zugegriffen am 17.04.2020 über https://www.tim-online.nrw.de

0 10 20 30 40 50 60 70

GEMARKUNG ALSDORF

STAND: 15.03.2022

4. ÄNDERUNG ZUM BP NR. 211
- ROBERT-KOCH-STRAßE -