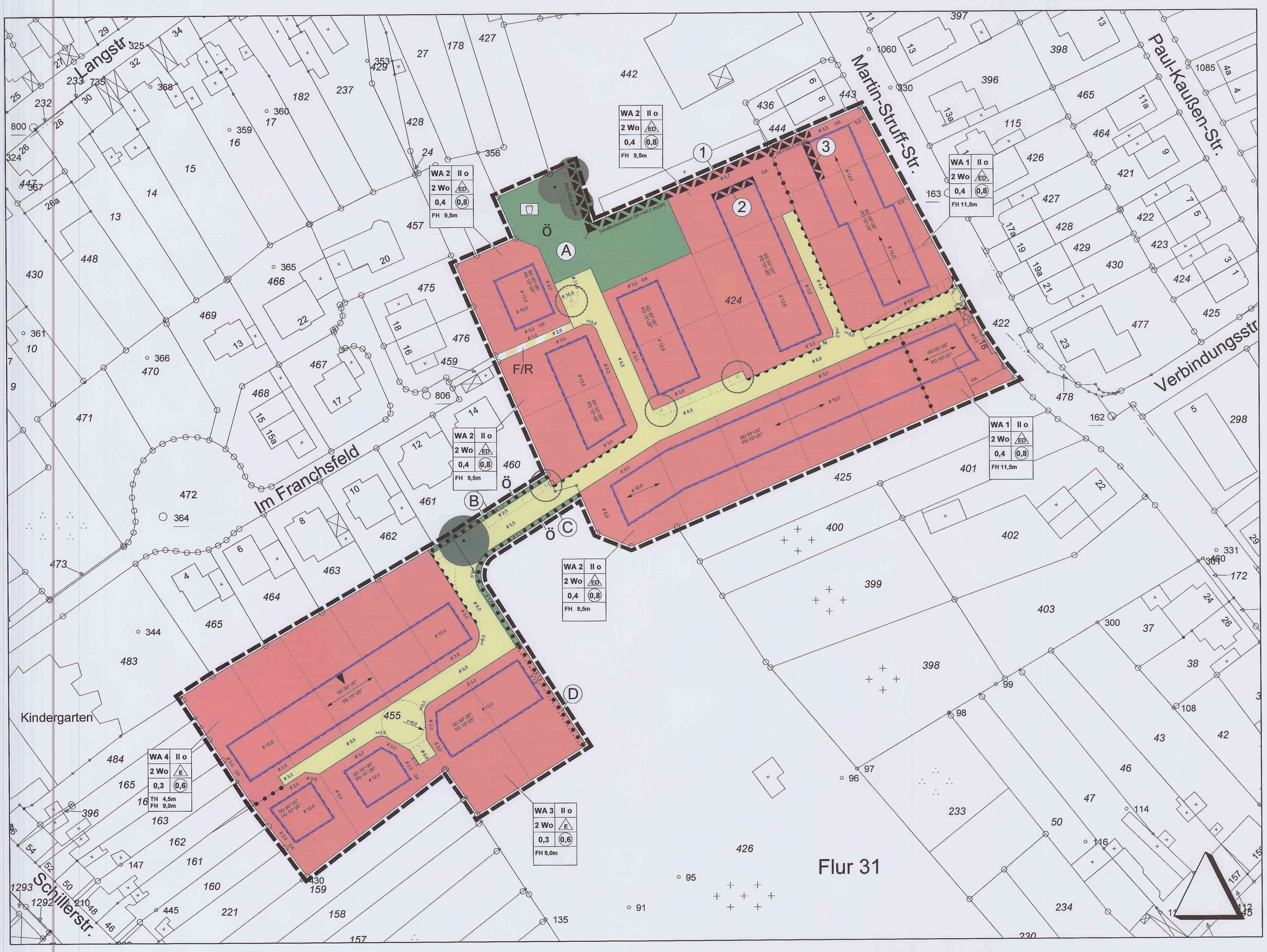
BEBAUUNGSPLAN NR. 312 MARTIN-STRUFF-STRASSE

Stadt ALSDORF



Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß §9 und §30 des Baugesetzbuches durch das Büro RaumPlan in Aachen. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des §1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

Stand der Planunterlage Januar 2009

Alsdorf, den 24.09.2010

Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 19.05.2009 gemäß §2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 19.11.2009

Alsdorf, den 24.09.2010

Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 05.07.2010 bis 07.08.2010 offengelegen.

Alsdorf, den 24.09.2010

Bürgermeister

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß §3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 27.09.2010 bis 29.10.2010 erneut offengelegen.

Alsdorf, den 06.12.2010

Bürgermeister

Dieser Plan wurde gemäß §10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 09.12.2010 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 10.12.2010

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 15.12.2010

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß §10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 16.12.2010 veröffentlicht worden und am 16.12.2010 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 17.12.2010

Bürgermeister

Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)
Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

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

2.1 Grundflächenzahl
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.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)
2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe des Firstes bestimmt. Innerhalb des WA 4 und für Pultdächer wird zusätzlich die maximale Höhe der Traufe festgesetzt.
Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes bei Satteldächern, der Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses bei Pultdächern und der Bezugshöhe.
Im WA 1 wird die Firsthöhe auf 11,5 m festgesetzt, im WA 2 auf 9,5 m und in den WA 3 und WA 4 auf 9 m.
Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Bezugshöhe. Im WA 4 wird die Traufhöhe auf 4,5 m festgesetzt.
Für Pultdächer außerhalb des WA 4 wird die Traufhöhe auf maximal 6,2 m festgesetzt.
2.2.2 Innerhalb des WA 1 ist die Bezugshöhe die höchste Höhe der Verkehrsfläche ‚Martin-Struff-Straße an der Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks.
2.2.3 Innerhalb der WA 2 bis WA 4 ist die Bezugshöhe die höchste Höhe der Verkehrsflächen an der Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks.

3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften gelten als eigenständiges Gebäude.

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

4.1 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
Zusätzlich ist jeweils ein Stellplatz pro Wohngebäude innerhalb des Vorgartenbereiches zulässig.

4.2 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss ab Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 m betragen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 51a Abs. 3 LWG NRW)

5.1 Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) ist innerhalb dieses Bebauungsplanes in tiefer liegenden Schichten durch geeignete dezentrale Versickerungsanlagen vorzunehmen. Eine entsprechende Erlaubnis ist jeweils bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen einzuholen.
Für die Versickerungsanlage ist eine Fläche von ca. 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche freizuhalten. Diese Fläche muss einen Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze sowie zu unterkellerten Gebäuden einen Abstand von 6 m einhalten. Auf den 2-m-Abstand zum Nachbarn kann bei gegenseitigem Einvernehmen verzichtet werden. Zu nicht unterkellerten Gebäuden ist kein Abstand notwendig.

5.2 Das schwach belastete Niederschlagswasser öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege) ist in die zu verlegende Kanalisation der neuen Erschließungsstraßen einzuleiten.

5.3 Private Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gem. § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
Auf der mit (A) gekennzeichneten Grünfläche sind insgesamt drei Bäume heimischer Art gemäß Pflanzliste 1, StU 16 - 18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Alle als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Bäume zu ersetzen.

6.2 Öffentliche Grünfläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der mit (B) gekennzeichneten Grünfläche ist die vorhandene Hecke zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Pflanzungen zu ersetzen.

6.3 Öffentliche Grünfläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der mit (C) gekennzeichneten Grünfläche ist im Wurzelbereich angrenzender Bäume entsprechend der Kronentraufläche jegliche Oberflächenversiegelung untersagt.
Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich durch einen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' ist zu beachten.
Außerhalb des Kronentraufbereiches angrenzender Bäume ist eine Heckenanpflanzung auf der Grünfläche vorzunehmen. Als Heckenpflanzen sind mindestens 4 Sträucher pro lfdm der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

6.4 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
Innerhalb der mit (D) gekennzeichneten Fläche ist im Wurzelbereich angrenzender Bäume entsprechend der Kronentraufläche jegliche Oberflächenversiegelung untersagt.
Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich durch einen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18920 'Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' ist zu beachten.

6.5 Anpflanzung von Straßenbäumen
Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 4 Bäume heimischer Art gemäß Pflanzliste 2, StU 16 - 18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sollen einer Art sein.

6.6 Anpflanzung von Hecken
Rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen der zukünftigen Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen mit Hecken einzufrieden. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Fläche hin nicht sichtbar ist.
Als Heckenpflanzen sind mindestens 4 Sträucher pro lfdm der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Bei der Heckenanpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Die zur Herstellung von Straßen und Wegen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

1. Freiflächen
Mindestens 50 % der Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2. Bauliche Anlagen
Doppelhäuser sind mit einheitlichen Trauf- und Firsthöhen zu errichten.

3. Pultdächer
Pultdächer sind generell als versetzte Pultdächer unter Einhaltung der unter A 2.2.1 angegebenen Pulttraufhöhe auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.

C HINWEISE

1. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der 'Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006.

2. Bodendenkmalpflege
Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind zu beachten. Bodenfunde sind unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

3. Nutzung und Beseitigung von Niederschlagswasser
Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.
Die dezentralen Versickerungsanlagen sollten auf den einzelnen Grundstücken in einem frühen Baustadium erstellt werden. Die Realisierung sollte möglichst koordiniert werden.

4. Luftschutzstollen
Im nördlichen Bereich der WA 1 und WA 2 wird ein Luftschutzstollen aus dem 2. Weltkrieg vermutet. Bisherige Bohrungen lassen darauf schließen, dass die Oberkante des Luftschutzstollens in einer Tiefe von mehr als 12,5 m unter derzeitiger Geländeoberfläche liegt. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden weitere Suchbohrungen vorgenommen, die mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen sind.

D PFLANZLISTEN

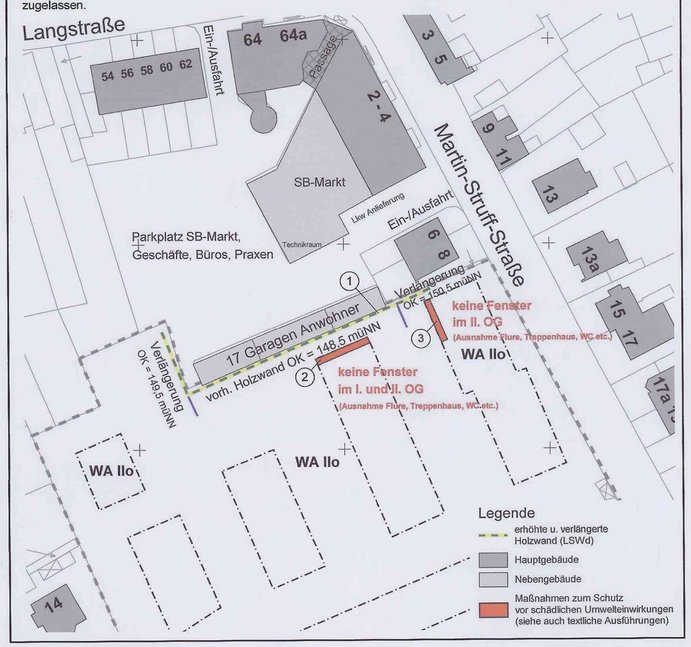
- **Pflanzliste 1 - Bäume Grünflächen**
  Hainbuche - Carpinus betulus — Feldahorn - Acer campestre
  Rotbuche - Fagus sylvatica
- **Pflanzliste 2 - Straßenbäume**
  Spitzahorn - Acer platanoides — Spitzahorn - Acer platanoides ‚Cleveland'
  Apfeldorn - Crataegus 'Carrierei' — Herzblättrige Erle - Alnus cordata
- **Pflanzliste 3 - Gehölze**
  Hainbuche - Carpinus betulus - 1 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100
  Buche - Fagus silvatica - 1 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100
  Liguster - Ligustrum vulgare - 1 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100

MASSNAHMEN ZUM AKTIVEN UND PASSIVEN SCHALLSCHUTZ

Zur Minderung der Immissionen wird im Bebauungsplan Nr. 312 entlang der nördlichen Plangebietsgrenze die mit (1) gekennzeichnete vorhandene Lärmschutzwand (OK 148,50m üNN) um 9m nach Osten mit einer Abschirmkante von h = 150,50m üNN und um 16m nach Norden mit einer Abschirmkante von h = 149,50m verlängert. Diese Festsetzungen gehen von den heutigen Geländehöhen des Sportplatzes aus. Eine Geländeanhebung ist somit ausgeschlossen.

Innerhalb der mit (2) gekennzeichneten Fläche sind öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Einblick zum Parkplatz bzw. zur Anlieferung im 1. und 2. Obergeschoss nicht zugelassen.

Innerhalb der mit (3) gekennzeichneten Fläche sind öffenbare Fenster zu o.g. Räumen im 2. Obergeschoss nicht zugelassen.



Zeichenerklärung

WA	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschossflächenzahl als Höchstmaß
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4,5m	Traufhöhe als Höchstmaß
FH 9,0m	Firsthöhe als Höchstmaß
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze
2 Wo	höchstzulässige Zahl der Wohnungen
	Gebäudestellung
oben / unten	Neigungsrichtung bei Pultdächern
	Straßenverkehrsflächen
	Strassenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
F/R	Zweckbestimmung Fuß- und Radwege
	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
Ö	öffentliche Grünflächen
	Zweckbestimmung Kinderspielplatz
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalten und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Bäume Anpflanzungsvorschlag
	Bäume Erhalt
GA	Umgrenzung von Flächen für Garagen
	Umgrenzung der Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	Flächen für Abgrabungen zur Herstellung des Straßenkörpers
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	Abgrenzung unterschiedlicher Höhenfestsetzungen
28	Bestandsgebäude mit Hausnummer
	Flurstücksgrenze
77	Flurstücksnummern
(1)/(A)	siehe textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I 2004 S.2414), zuletzt geändert durch das Erbschaftsteuerreformgesetz vom 24.12.2008 (BGBL.I S.3018).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466).

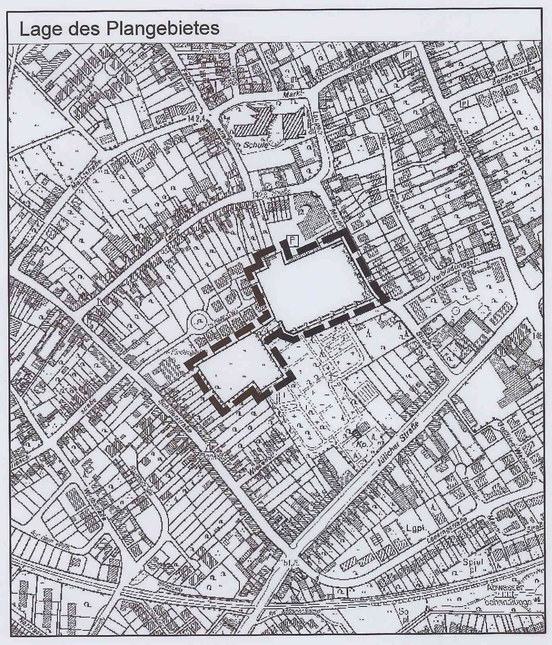
Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I S.58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I S.2994), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 22.12.2008 (BGBl. I S.2986, 2998).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.10.2008 (GV. NRW. S.644).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S.926 / SGV. NRW. 77).

Lage des Plangebietes



GEMARKUNG ALSDORF **M. 1:500**

Stadt ALSDORF **BEBAUUNGSPLAN NR. 312**

RAUMPLAN AACHEN **Stand 23/09/10**