VOLLER ENERGIE. Alsdorf

BEBAUUNGSPLAN NR.327

ALFRED-BREHM-STRASSE



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 327 - ALFRED-BREHM-STRASSE -

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

1.2 Fläche für den Gemeinbedarf gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Turn- und Festhalle".
Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen die dem Nutzungszweck Turn-, Sport- und Festhalle dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

2.1 Beschränkung der Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO
Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in den mit WA 1 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur bis zu 25 von Hundert zulässig.

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in den mit WA 2 und 3 gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sowie innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf bis zu 50 von Hundert zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO
Die zeichnerisch festgesetzten Firsthöhen (FH) ergeben sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe.
Die Bezugshöhe ist die jeweils höchste Höhe der endausgebauten Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstückes.

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

Innerhalb der 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. Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - Fußgängerbereich
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Der festgesetzte Fußgängerbereich darf von den Anliegern mit Fahrzeugen befahren werden.

5. Leitungsrecht
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB

Das zeichnerisch festgesetzte Leitungsrecht in der öffentlichen Grünfläche wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

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

6.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

6.2 Garagen müssen als Vorfläche einen Abstand von mindestens 5,0 m zur zugeordneten Erschließungsfläche einhalten.

7. Entwässerung
gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 und16 BauGb i. V. m. § 51a Abs.3 LWG

Das unbelastete Niederschlagswasser ist in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Alfred - Brehm - Straße und im Eidechsenweg einzuleiten. Die Entwässerungsplanung ist mit der unteren Wasserbehörde (UWB) der Städteregion Aachen abzustimmen.

Es wird empfohlen, unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und dem Brauchwasserkreislauf zuzuführen.

8. Bodenschutz
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Stellplätze, Garagenzufahrten und Erschließungswege innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA) sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien) anzulegen.

9. Immissionsschutz
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

9.1 Lärmschutzwand
In dem mit ▲▲▲ I gekennzeichneten Bereich ist die bestehende Lärmschutzwand mit einer Höhe von 2,5 m zu erhalten und soweit erforderlich auszubessern. Bei Neubau der Lärmschutzwand ist diese mindestens in absorbierender Bauweise mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von Rw ≥ 25 dB und einer Höhe von 2,5 m bezogen auf das zukünftige Stellplatzniveau zu errichten.

In dem mit ▲▲▲ II gekennzeichneten Bereich ist eine Lärmschutzwand (in mindestens absorbierender Bauweise) mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von RW ≥ 25 dB und einer Höhe von 2,0 m bezogen auf das zukünftige Stellplatzniveau zu errichten.

9.2 Lärmpegelbereiche
In den mit LPB III gekennzeichneten Bereichen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen für den Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" Ausgabe November 1989 sowie der VDI - Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern" einzuhalten. Für Büroräume muss das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß RW,res für die Außenbauteile von baulichen Anlagen mindestens 30 dB und für Aufenthaltsräume von Wohnungen mindestens 35 dB betragen.

Liegen Räume mit Schlaffunktion in den Lärmpegelbereichen III, so sind deren Fenster mit integrierten schalldgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten oder fensterunabhängige Lüftungssysteme zu installieren. Alternative Nachweise nach dem Stand der Technik sind zulässig.

10. Grünordnerische Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25 a + b BauGB

10.1 Anpflanzen von Straßenbäumen
Auf den zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Standorten innerhalb der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind Bäume entsprechend der Pflanzliste 1 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Baumscheiben müssen eine Mindestgröße von 8 m² aufweisen und sind mit Bodendeckern entsprechend der Pflanzliste 2 zu bepflanzen. Die Baumstandorte dürfen um bis zu 2,0 m vom zeichnerischen Standort abweichen.

10.2 Erhalt von Straßenbäumen
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume innerhalb Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich" sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume ist eine Ersatzpflanzung mit Bäumen entsprechend der Pflanzliste 1 vorzunehmen.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW

1. Dachform

Als Dachform sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) nur geneigte Dächer von 15° bis 35° Neigung zulässig. Krüppelwalmdächer sind unzulässig.

2. Profilgleichheit

Doppelhäuser sind profilgleich (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe), auch bei versetzter Ausführung, zu errichten.

3. Einfriedungen

Grundstücke sind mit Hecken einzufrieden.

Die zulässige Höhe beträgt entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmungen max. 1,0 m über Fahrbahnniveau. An den seitlichen Grundstücksgrenzen entlang der nördlichen Straßenbegrenzungslinie des sog. „Angers" darf hiervon abweichend, die Höhe der Hecke maximal 2,0 m über Fahrbahnniveau betragen. In die Hecke darf eine transparente Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist. Als Heckenpflanzen sind folgende Arten zulässig: Carpinus betulus - Hainbuche, Fagus silvatica - Buche, Crateegus mono. - Weißdorn und Ligustrum vulg. - Liguster (Pflanzqualität: 1xv., o.B., 60-100 cm 4 Stück pro lfdm).

In Verlängerung der seitlichen Gebäudeaußenwand und der Haustrennwand ist die Errichtung einer Mauer oder Holzwand als Sichtschutz für die Terrasse zulässig. Diese sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über Gelände und einer Länge von 4,0 m, gemessen ab der gartenseitigen Gebäudeaußenwand, zulässig, soweit sonstige nachbar- oder bauordnungsrechtliche Regelungen nicht entgegenstehen.

III. HINWEISE

1. Bodendenkmalschutz

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht und ein Veränderungsgebot. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologisch Funde und Befunde, sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich anzuzeigen, in unveränderten Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Artenschutz

2.1 Eingriffe in den Gehölzbestand und sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig. Die Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken. Die Vorschriften des § 39 BNatSchG (Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere) sind zu beachten.

2.2 Zur Beleuchtung der Erschließungsflächen (Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich") sind Natriumdampflampen oder LED - Lampen (oder gleichwertige Leuchtmittel mit engem Spektralbereich ohne UV-Lichtanteil) zu verwenden.

2.3 Vor Abrissmaßnahmen sind die Gebäude, soweit möglich in den Sommermonaten, von einem qualifizierten Gutachter gründlich auf das eventuelle Vorkommen geschützter Tierarten (v.a. Fledermausquartiere auf Speichern, in leer stehenden Räumen oder an bzw. in Außenmauern) zu untersuchen. Sollten dabei konkrete Hinweise auf das Vorhandensein von Fledermäusen oder im Brutgeschäft befindliche Vögel festgestellt werden, ist jegliche Abrisstätigkeit sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Untere Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen zu informieren.

2.4 Alle Bäume, die innerhalb des Plangebietes gefällt werden, sind unmittelbar vor der Fällmaßnahme auf das Vorhandensein von Baumhöhlen oder Vogelnester zu kontrollieren. Sollten diese vorgefunden werden, ist vor Fällung die Untere Landschaftsbehörde der StädteRegion Aachen zu informieren.

3. Immissionsschutz

Im Rahmen des Betriebs der Turn- und Festhalle innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf ist die Umsetzung folgender schalltechnischer Maßnahmen nachzuweisen:

1. Bei Installation eines Belüftungssystems in der Turn- und Festhalle sind außen liegende technische Anlagen und alle ins freie führenden Anlagenteile (Ansauganlagen sowie Luftaustrittsöffnungen) so auszuführen, dass an den ungünstigsten Immissionsorten der umgebenden Bauflächen der jeweils geltende Richtwert einschließlich aller zu berücksichtigenden Zuschläge um mindestens 15 dB(A) unterschritten wird.

2. Bei sog. "Regelbetrieb Sport" (siehe "Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag" zum Bebauungspln Nr. 327) ist der Trainingsbetrieb so zu organisieren, dass der Parkplatz innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf nicht zur Nachtzeit (22.00 - 6.00 Uhr) genutzt wird. Einzelne Ausfahrten (<10 Fahrten) zur Nachtzeit sind zulässig.

4. Bergbau

Durch den Anstieg des Grubenwassers innerhalb des Steinkohlebergbaus sind Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus liegt und dass nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten ist. Eventuell daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planungen und Bauvorhaben zu berücksichtigen.

IV PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1
(3x verpflanzte Ware, Stammumfang in 1,0 m Höhe mindestens 18 - 20 cm)

Feld-Ahorn	Acer campestre
Hainbuch	Carpinus betulus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Stiel-Eiche	Quercus robur
Winter-Linde	Tilia cordata
Feld-Ulme	Ulmus carpinifolia

Pflanzliste 2

Balkan-Storchschnabel	Geranium macrorrhizum (Staude, 8 Pfl./qm)
Pracht-Storchschnabel	Geranium magificum (Staude, 8 Pfl./qm)
Polster-Johanniskraut	Hypericum polyhyllum (Staude, 12 Pfl.qm)
Teppich-Johanniskraut	Hypericum calycinum (Staude, 8 Pfl./qm)
Weiße Polster-Spiere	Spiraea decumbens (Zwergstrauch, 8Pfl./qm

DIN-NORMEN UND VDI-RICHTLINIEN

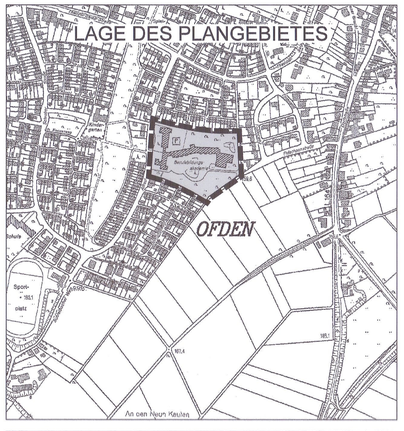
Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen und VDI-Richtlinien sind zu beziehen über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin. Sie können zudem bei der Stadt Alsdorf, Fachbereich Stadtentwicklung und Planung, Hubertusstraße 17, 52477 Alsdorf eingesehen werden.

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Bekanntmachung der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl.I S.58) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl.I S.2542) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NW S.439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Wassergesetz für das Land Nordrhein - Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV NW S.926 / SGV NW 77) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- Gemeindeverordnung (GO NW) für das Land Nordrhein - Westfalen in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S.666 / SGV NW 2003) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

ZEICHENERKLÄRUNG

WA 1,2,3	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
	FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF ZWECKBESTIMMUNG: TURN- UND FESTHALLE
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
0,8	GFZ - GESCHOßFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOßE
- o -	OFFENE BAUWEISE
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
FH 9,0m	FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTMAß
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
V	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
	FUSSGÄNGERBEREICH
Ö	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE ZWECKBESTIMMUNG: PARKANLAGE
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN
	ERHALT VON BÄUMEN
Ga	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGE (FIRSTRICHTUNG)
L	LEITUNGSRECHT
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
LPB III	LÄRMPEGELBEREICH (LPB)
LSW I,II	LÄRMSCHUTZWAND (LSW)
	GEPLANTE VERKEHRSFLÄCHENAUFTEILUNG (OHNE NORMCHARAKTER)
	HAUPTGEBÄUDE
	WIRTSCHAFTSGEBÄUDE / NEBENANLAGEN
	FLURSTÜCKSGRENZE
	FLURGRENZE
28/2	FLURSTÜCKSNUMMER
	TOPOGRAPHIE



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

Stand der Planunterlage November 2012

Alsdorf, den 02. Juli 2013

ÖbVI Dipl.-Ing. K.H. Bedorf

Planentwurf

Aachen, den 12.06.2013

Architekten und Stadtplaner
Klappergasse 12 • 52062 Aachen • www.3d-architekten-stadtplaner.de
tel 0241 - 40 93 114 • fax 40 93 116 • info@3d-architekten-stadtplaner.de

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 29.03.2012 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 21.02.2013

Alsdorf, den 22.02.2013
i.A.
Assessor

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 04.03.2013 bis 05.04.2013 offengelegen.

Alsdorf, den 08.04.2013
i.A.
Assessor

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 22.07.2013 bis 23.08.2013 erneut offengelegen.

Alsdorf, den 09.09.2013
i.A.
Assessor

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 10.10.2013 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 11.10.2013
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 16.10.2013
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 17.10.2013 veröffentlicht worden und am 17.10.2013 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 21.10.2013
Bürgermeister

MASZSTAB 1:500

0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70m

GEMARKUNG ALSDORF

STAND: 09.09.2013

BEBAUUNGSPLAN NR. 327 ALFRED-BREHM-STRASSE