BP NR. 328
1. AUSFERTIGUNG

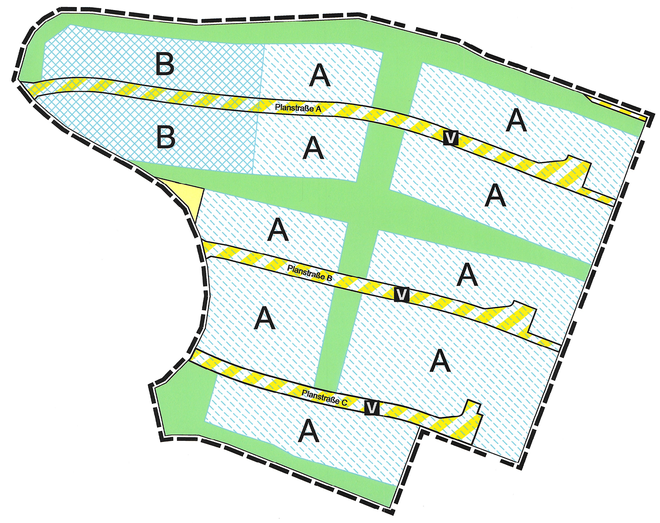
-AM WEIHER-

BEBAUUNGSPLAN NR. 328 -AM WEIHER-

VOLLER ENERGIE. Alsdorf



REGENWASSERBESEITIGUNG



Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung der Stadt Alsdorf. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

Stand der Planunterlage August 2016

Alsdorf, den 27.03.2017

i.V.

Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 05.12.2016 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 20.03.2017

Alsdorf, den 27.03.2017

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.09.2016 bis 14.10.2016 offengelegen.

Alsdorf, den 27.03.2017

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 28.03.2017 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 16.08.2017

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 16.08.2017

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 17.08.2017 veröffentlicht worden und am 17.08.2017 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 18.08.2017

Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 328 -AM WEIHER-

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

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

1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 **Anlagen für sportliche Zwecke** nicht zulässig.

1.2 Von den gemäß § 4 Abs.3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 **sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen** nicht zulässig.

1.3 Räume für **freiberufliche Tätigkeiten** gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.

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

2.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 4 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise eine **Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen** zugelassen werden. Demnach darf die rückwärtige Baugrenze ausnahmsweise über maximal 50% der Fassadenbreite durch eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

2.2 Für Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO folgende **Höhenfestsetzungen** über dem Bezugspunkt getroffen:

	mindestens	maximal
Traufhöhe (TH) bei Pult- (PD/ VPD) und Satteldächern (SD)	5,5 m über OVF	6,5 m über OVF
Firsthöhe (FH) bei Pult- (PD/ VPD) und Satteldächern (SD)	-	10,0 m über OVF
Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern (FD) ohne Staffelgeschoss	5,5 m über OVF	7,0 m über OVF

Bezugspunkt für alle Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche OVF) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück angefahren wird.

Die **Traufhöhe (TH)** bei Pult- und Satteldächern ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes.

Die **Firsthöhe (FH)** bei Pult- und Satteldächern entspricht dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes.

Die **Gebäudehöhe (GH)** bei Gebäuden mit Flachdächern ohne Staffelgeschoss entspricht dem Dachabschluss (Attika) des obersten Vollgeschosses.

2.3 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 4 ist eine **Sockelhöhe von maximal 0,50 m** einzuhalten (festgesetzt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe).

2.4 Für die Planstraßen A - C wird jeweils die **maximale Höhe der Oberkanten der Verkehrsflächen** im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließung festgelegt. Sobald diese vorliegt, bzw. die Erschließung realisiert wurde, sind die entsprechenden Oberkanten der Verkehrsflächen (OVF) im Zuge der Hochbauplanung als Bezugshöhe zu berücksichtigen.

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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 4 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf **zwei Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte** begrenzt.

4. Stellung baulicher Anlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die **Firstrichtung** von Gebäuden mit Pult-, versetzten Pult- und Satteldächern ist entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Pfeilrichtung zu realisieren. Darüber hinaus ist die **Ausrichtung des Daches** bei Pultdächern, bzw. des Hauptpultes bei versetzten Pultdächern, entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zum Hochpunkt hin anzuordnen.

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

5.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 4 sind **Garagen, Carports und Stellplätze** nur in den seitlichen Abstandsflächen, sowie in den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 ist vor den Garagen eine **Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe** zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

6. Nachweis notwendiger Stellplätze
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 BauO NRW)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 4 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.

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

7.1 Gemäß dem Bodengutachten (Baugrund Süd, März 2013) weist der Boden innerhalb des Plangebietes keine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf. Die Beseitigung des **unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen in den mit „A" gekennzeichneten Bereichen** (siehe Beiplan „Regenwasserbeseitigung") erfolgt daher über separate Regenwasserkanäle in den Alsdorfer Weiher bzw. den Broicher Bach als Vorfluter. Aufgrund der Geländetopografie ist das **unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen in den mit „B" gekennzeichneten Bereichen** (siehe Beiplan „Regenwasserbeseitigung") im Mischsystem dem Kanal in der Theodor-Seipp-Straße zuzuleiten.

7.2 Innerhalb des Plangebietes ist das auf den privaten befestigten Flächen wie **Erschließungswegen, Stellplätzen und Stellplatzzufahrten** anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu fassen und im Mischsystem dem Kanal in der Theodor-Seipp-Straße zuzuleiten.

7.3 Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** ist im Mischsystem dem Kanal in der Theodor-Seipp-Straße zuzuleiten.

8. Verkehrsflächen
(gemäß § 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.

9. Öffentliche Grünflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten **öffentlichen Grünflächen** werden durch die Anlage von Wegen bzw. das Aufstellen von Spielgeräten gegliedert, soweit diese nicht zusätzlich als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind.

10. Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

10.1 In den zeichnerisch dafür festgesetzten Bereichen **sind Hecken anzupflanzen**. Die Hecken sind mit einer **Mindestbreite von 0,50 m** und einer **maximalen Wuchshöhe von 2,00 m** anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zu den öffentlichen Grünflächen nicht sichtbar ist.

Die **Heckenpflanzungen** sind mit Sträuchern der nachstehenden Arten vorzunehmen:

Deutscher Name	Art	Qualität
Hainbuche	Carpinus betulus	Sträucher, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm, min 4 Stück pro lfdm.
Buche	Fagus silvatica	Sträucher, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm, min 4 Stück pro lfdm.
Liguster	Ligustrum vulgare	Sträucher, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm, min 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.

10.2 **Baumpflanzungen** im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind unter Verwendung von Gehölzen der nachstehenden Arten vorzunehmen:

Deutscher Name	Art	Sorte	Qualität
Spitzahorn	Acer platanoides	Cleveland', 'Columnare'	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Feldahorn	Acer campestre	'Elegant', 'Elsrijk'	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Purpurerle	Alnus x spaethii		Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier x lamarckii	als Hochstamm	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Hainbuche	Carpinus betulus	'Frans Fontaine'	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Blumenesche	Fraxinus ornus	'Rotterdam'	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Stieleiche	Quercus robur	'Fastigiata Koster'	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Mehlbeere	Sorbus aria	'Magnifica'	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	'Browers'	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm

10.3 In den zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist der **vorhandene Baumbestand** dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang einzelner Bäume ist eine Ersatzpflanzung mit Bäumen gemäß folgender Pflanzliste aus dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan (März 2017, Schöke Landschaftsarchitekten) vorzunehmen:

Deutscher Name	Art	Qualität
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	Hochstamm, min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 10 - 12 cm
Vogelkirsche	Prunus avium	Hochstamm, min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 10 - 12 cm
Hainbuche	Carpinus betulus	Hochstamm, min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 10 - 12 cm
Stieleiche	Quercus robur	Hochstamm, min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 10 - 12 cm
Winterlinde	Tilia cordata	Hochstamm, min. 2 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 10 - 12 cm

11. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich
(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes erforderlichen **Eingriffe in Natur und Landschaft** sind auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan (März 2017, Schöke Landschaftsarchitekten) auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB auf einer 7.910 m² großen Fläche im Eigentum der Stadt Alsdorf, östlich des Gewerbegebietes Schaufenberg (Gemarkung Alsdorf, Flur 40, Flurstück Nr. 228), durch Anpflanzung von 61 Stck. standortheimischer Laubbäume.

12. Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen
(gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

12.1 Die **vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke** in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 darf im Vorgartenbereich nicht durch Abgrabungen und/oder Aufschüttungen verändert werden. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird.

12.2 Innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die südlich der Planstraßen B und C gelegenen **Böschungen** an dem Ort zu belassen, an dem sich diese zum Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs durch einen Privateigentümer befinden. Das Verschieben der Böschungskante ist nicht zulässig.
Eingriffe in die Böschungen (Veränderung der Neigungswinkel, Ersatz durch Stützmauern) sind nur zulässig, wenn gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass die auf den Nachbargrundstücken gegebenen Bebauungsmöglichkeiten (z. B. Garagen in den seitlichen Abstandsflächen) ohne Einschränkungen ausgeschöpft werden können und keine sonstigen Rechte verletzt werden.

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

13.1 Mindestens **50% der Vorgartenflächen** in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 **sind gärtnerisch anzulegen**. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird.

13.2 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 in den Bereichen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie **untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO** und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten und eingegrünten Abstellmöglichkeiten für Müllbehälter.

13.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 sind **Gebäudefassaden** aus Putz, Sichtmauerwerk (Klinker), Naturstein, Sichtbeton, Metall oder Glas herzustellen. Die genannten Materialien können bis zu einem Anteil von 25 % mit Holz oder Kunststoff kombiniert werden.

Glänzende Metall-, Kunststoff- und Natursteinflächen (poliert) sind nicht zulässig.

13.4 **Werbeanlagen** sind nur als Hinweisschilder an der Stätte der Leistung und dort an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig. Einzelne Hinweisschilder dürfen eine Fläche von 0,50 m² und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 m² pro Gebäude nicht überschreiten.

Selbstleuchtende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

13.5 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 4 sind jeweils ausschließlich folgende **Dachformen** zulässig:

WA 1: Flachdächer (FD)
WA 2: Pultdächer (PD)
WA 3: Pultdächer/ versetzte Pultdächer (PD/ VPD)
WA 4: Satteldächer (SD)

13.6 Folgende **Dachneigungen** sind für die jeweiligen Dachformen zulässig:

Satteldach (SD)	25 - 35°
Pultdach/ versetztes Pultdach (PD/ VPD)	20 - 30°
Flachdach (FD)	0 - 5°

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann im Falle der Errichtung eines **versetzten Pultdaches** (VPD) von den festgesetzten Dachneigungen teilweise abgewichen werden. In diesem Fall ist für das Gegenpult des versetzten Pultdaches ausnahmsweise eine Dachneigung von bis zu 35° zulässig. Für das Hauptpult ist jedoch weiterhin die festgesetzte Dachneigung für Pultdächer/ versetzte Pultdächer von 20 - 30° einzuhalten.

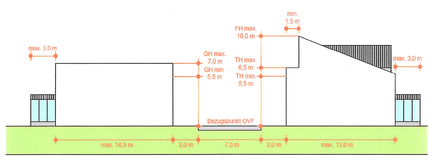
13.7 Bei **Gebäuden mit versetzten Pultdächern** (VPD) muss das Gegenpult grundsätzlich eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen.

13.8 Bei **Gebäuden mit Pultdächern** (PD) ist nach dem zweiten Vollgeschoss, auf der Gebäudeseite an welcher der Hochpunkt des Daches liegt, eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 1,5 m betragen, sich über die gesamte Breite der Fassade erstrecken und bis zum Dach erfolgen. Eine Überdachung und/oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig. Gebäude mit versetzten Pultdächern (VPD) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

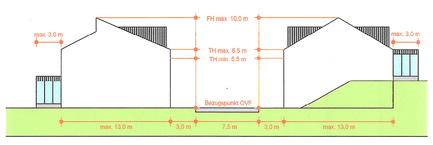
13.9 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 ist die Errichtung von **Staffelgeschossen oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe (GH)** von 7,0 m nicht zulässig.

13.10 Grafische Darstellung der **möglichen Bauweisen** in den jeweiligen Planstraßen

Planstraße A



Planstraße B und C



13.11 **Dacheindeckungen** sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 4 nur mit matter Oberfläche in braunen, grauen oder anthrazitfarbenen/schwarzen Farbtönen zulässig. Dacheindeckungen mit glänzenden Ziegeln sind nicht zulässig.

Darüber hinaus sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei gemäß Arbeitsblatt DWA - A 138 nicht zulässig. Dacheindeckungen mit üblichen Anteilen aus Kupfer, Zink und Blei (Fallrohre, Dachrinnen, etc.) gemäß Arbeitsblatt DWA - A 138 sind zulässig.

Bituminierte Dachoberflächen und Folienabdeckungen sind mit einer Kiesschicht zu versehen.

Extensiv und intensiv begrünte Dächer sind zulässig.

13.12 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 - 4 dürfen **Gauben** in der Summe ihrer jeweiligen Breiten maximal 50% der gesamten Dachbreite ausmachen. Die maximale Breite der einzelnen Gauben ist auf 2,50 m begrenzt. Der Abstand untereinander, zu der Außenkante der eigenen Gebäudeabschlusswand und zum freien Dachrand muss mindestens 1,25 m betragen. Gauben müssen auf die Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein. Nebendächer, wie Dächer von Gauben, müssen eindeutig - mindestens 1,0 m - unter der Firstlinie zurückbleiben. Gauben in der zweiten Dachebene sind nicht zulässig. Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Aufbauten dürfen eine maximale Einzelbreite von 50% der Fassadenbreite nicht überschreiten.

Davon abgesehen sind mit Ausnahme von Schornsteinen, Solaranlagen und Antennenanlagen **Dachaufbauten** jeglicher Art nicht zulässig.

Die Anlage von **Dachterrassen** auf der Decke des obersten Geschosses (Dachgeschoss) ist nicht zulässig.

13.13 Die **Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern** sind in Material und Farbe anzugleichen. Die Doppelhäuser sind profilgleich, d.h. mit gleicher First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.

13.14 **Einfriedungen in den Vorgärten** sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird.

13.15 **Massive Einfriedungen** wie Betonzäune sowie geschlossene Zäune aus Kunststoff sind als Einfriedung von Grundstücken entlang öffentlicher Flächen nicht zulässig.

13.16 Die seitlichen **Außenwände von Tiefgaragen**, im Bereich der Planstraßen B und C sind mit Boden anzuschütten und zu begrünen oder alternativ mit Naturstein oder Gabionen zu verblenden.

13.17 Sind vom öffentlichen Raum einsehbare **Stützmauern** erforderlich, sind diese durch Natursteinmauern, durch mit Naturstein verblendete Mauern oder mit Gabionen abzufangen. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen, Holz- oder Betonpalisaden sowie Pflanzsteinen ist nicht zulässig.

13.18 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 ist aufgrund flurnaher Grundwasserabstände die **Errichtung von Kellergeschossen** nicht zulässig.

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-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Baugrund
In den im Bebauungsplan zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen 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.

Gemäß dem Bodengutachten zum Bebauungsplan (Mai 2013, IWB) können die anstehenden Böden, bei mindestens steifer Konsistenz der bindigen Partien, für die geplanten Wohnhäuser erfahrungsgemäß als insgesamt ausreichend tragfähig angesehen werden. Aufgrund der wechselnden Bodenschichtung, insbesondere der variierenden Mächtigkeit der relativ setzungsempfindlichen Lehmböden, wird jedoch empfohlen, nach der Erschließung des Plangebietes jeweils bauwerksbezogene Baugrunderkundungen durchzuführen.

3. Bergbau
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Zudem können die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes zukünftig von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlerbergbaus beeinflusst werden. In diesem Fall wäre mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels, sowie einem späteren Wiederanstieg nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen, zu rechnen.

4. Grundwasserverhältnisse
Aufgrund der Topografie und der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet, ist das lokale Auftreten von Hangwasser möglich. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 ‚Bauwerksabdichtungen' zu beachten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden.

5. Bodenschutz und Altlasten
Im Bereich der zeichnerisch gekennzeichneten Altlastenverdachtsfläche Nr. 5102/0371 kann eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch durch erhöhte Kohlendioxide bei Tiefbauarbeiten sowie bei der Begehung von Schächten nicht ausgeschlossen werden. Daher ist bei solchen Arbeiten für eine ausreichende Belüftung von Baugruben sowie von Schächten und Kanälen zu sorgen.

6. Artenschutz
Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (März 2017, Schöke Landschaftsarchitekten), sowie die in dessen Zusammenhang durchgeführte Artenschutzprüfung, sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach sind, zur Vermeidung einer Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG, vor der Baufeldräumung Untersuchungen nach Fledermausquartieren durchzuführen. Ein positiver Fund bedingt einen Baustopp. Bevor die Hybridpappeln oder andere alte Bäume im Plangebiet gerodet werden, müssen diese auf Baumhöhlen untersucht werden. Falls solche vorhanden sind, ist die Besiedlung der Wasserfledermaus durch eine fachkundige Person auszuschließen. Dies gilt ebenso für den Höhlen bewohnenden Kleinspecht. Für die planungsrelevanten Vögel Feldsperling und Nachtigall muss eine Besiedlung ebenfalls durch eine fachkundige Person ausgeschlossen werden oder die Baufeldräumung außerhalb der Fortpflanzungsperiode (April - Ende Juni)

7. 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 vorbeugung.aachen@polizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalistätsvorbeugung und Opferschutz an.

8. Energieversorgung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Nahwärmenetz vorgesehen. Für die im Geltungsbereich des Nahwärmenetzes vorgesehen Neubauten besteht gemäß der von der Stadt Alsdort noch zu erstellenden Satzung die Verpflichtung für die Nutzung des Nahwärmenetzes durch die zukünftigen Anlieger. Der Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme soll durch die zu erstellende Satzung gemäß § 9 Gemeindeverordnung sichergestellt werden.

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

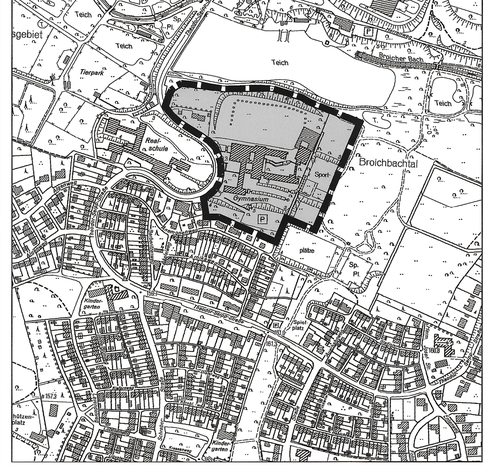
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256),
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG) vom 25.06.1995 (GV.NW.S. 926),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666),

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

ZEICHENERKLÄRUNG

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
142	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	WOHNBAUFLÄCHEN
2 Wo	BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
0,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
(II)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND
TH	TRAUFHÖHE
FH	FIRSTHÖHE
	FIRSTRICHTUNG
	HOCHPUNKT FÜR PULTDACHAUSRICHTUNG
o	OFFENE BAUWEISE
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUMG
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
	ELEKTRIZITÄT
	FERNWÄRME
KWK	KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG
	GRÜNFLÄCHE
Ö	ÖFFENTLICH
	SPIELPLATZ
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
	ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND (HUMOSE BÖDEN)
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

LAGE DES PLANGEBIETES



MAßSTAB. 1:1.000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

STAND: 27.03.2017

GEMARKUNG ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 328 - AM WEIHER