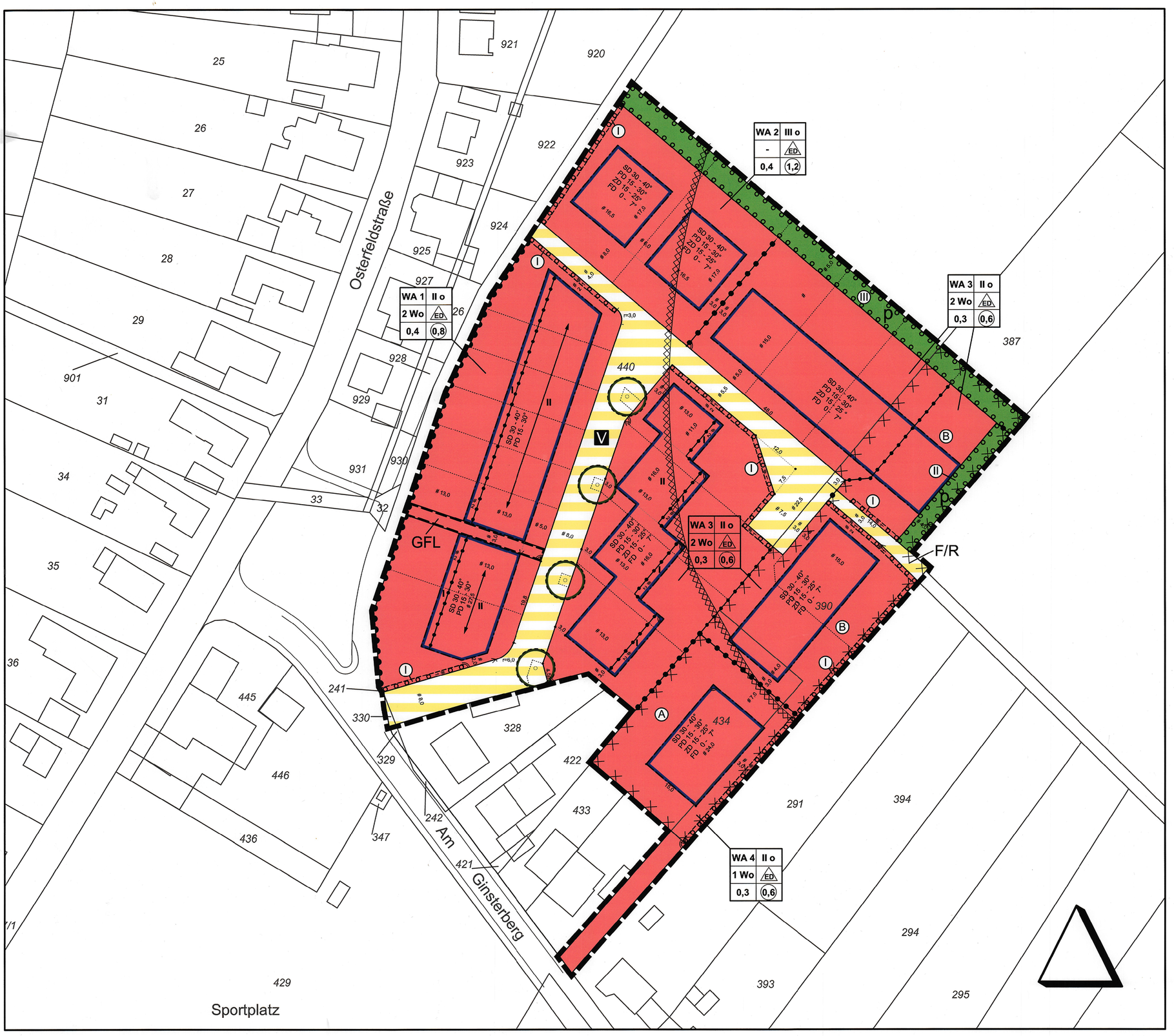
BP NR. 340 -AM GINSTERBERG-

1. AUSFERTIGUNG

VOLLER ENERGIE. Alsdorf

# BEBAUUNGSPLAN NR. 340 AM GINSTERBERG




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 08 / 2013

Aachen, den 18.03.2015

Planer

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 17.09.2013 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 22.05.2014

Alsdorf, den 19.03.2015

Technische Beigeordnete

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 02.06.14 bis 04.07.14 offengelegen.

Alsdorf, den 19.03.2015

Technische Beigeordnete

Der Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.09.14 bis 29.09.14 erneut offengelegen.

Alsdorf, den 19.03.2015

Technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 19.03.15 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 20.03.2015

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 25.03.2015

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 26.03.15 veröffentlicht worden und am 26.03.15 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 27.03.2015

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 und § 1 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 innerhalb der WA 1, 3 und 4 nur bis zu 25 von Hundert Prozent zulässig.

**2.2 Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGBi.V.m. § 16 BauNVO)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und durch maximale Höhenfestsetzungen bestimmt.

2.2.2 Bezugshöhe ist für alle Trauf- und Firsthöhen die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG).

2.2.3 Bezugspunkt für die Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist jeweils die höchste Höhe der Verkehrsfläche unmittelbar an der Grenze des Baugrundstücks. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück angefahren wird. Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss muss zwischen 30 und 50 cm oberhalb des Bezugspunktes liegen.

2.2.4 Bei Satteldächern ergibt sich die maximale Firsthöhe (FH) aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG).
Bei Pultdächern ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der OKF EG. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem hochseitigen Dachabschluss und der OKF EG.

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

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.

2.2.5 In Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse und unterschiedlicher Dachformen ergeben sich folgende Höhenfestsetzungen:

| | II Vollgeschosse | | III Vollgeschosse | |
|---|---|---|---|---|
| Satteldach (SD) | TH<br>FH | -<br>11,00 m | TH<br>FH | -<br>12,00 m |
| Pultdach (PD)<br>Zeltdach (ZD)<br>Flachdach (FD) | TH<br>FH | 7,00 m<br>11,00 m | TH<br>FH | 8,50 m<br>12,00 m |

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

Innerhalb der WA 1 und WA 3 sind maximal zwei Wohneinheiten, innerhalb des WA 4 maximal eine Wohneinheit je Gebäude zulässig. Doppelhaushälften gelten jeweils als eigenständiges Gebäude.

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

4.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen rückwärtiger Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung und rückwärtiger Grundstücksgrenze ausgeschlossen.

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 Das Niederschlagswasser des mit (A) gekennzeichneten Grundstücks ist gedrosselt unter Berücksichtigung des 100-jährlichen Regenereignisses dem Mischwasserkanal in der Straße 'Am Ginsterberg' zuzuführen.
Das Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) der mit (B) gekennzeichneten Grundstücke ist über einen Regenwasserkanal mit Staukanal unter Berücksichtigung des 100-jährlichen Regenereignisses dem Siefengraben nordwestlich des Plangebietes zuzuführen. Bei Nachweis entsprechend wirksamer Entwässerung kann eine alternative Niederschlagswasserbeseitigung angewendet werden. Voraussetzung ist die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.
In den übrigen Flächen erfolgt die Beseitigung von Niederschlagswässern unbelasteter Flächen durch geeignete dezentrale Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend dem 100-jährlichen Regenereignis zu dimensionieren. Eine Erlaubnis ist jeweils bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen einzuholen.

5.2 Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten aller privaten Grundstücke sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

**6. 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.

**7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das innerhalb des WA 1 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Verlegung des Schmutzwasserkanals und der Versorgung dieses Kanals.

**8. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

**8.1 Anpflanzung von Straßenbäumen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt vier Bäume heimischer Art gemäß Pflanzliste 1, StU 16 - 18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sollen einer Art entsprechen.

**8.2 Anpflanzung von Hecken**

Innerhalb der mit (I) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind pro laufendem Meter mindestens 4 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Werden weitere Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen vorgenommen, so sind diese ebenfalls als Hecke vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Fläche hin nicht sichtbar ist.
Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu beachten.

**8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Die mit (II) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des zukünftigen Ortsrandes sind zweireihig, die mit (III) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dreireihig zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind jeweils mit mindestens 4 Sträuchern pro laufendem Meter der Pflanzliste 2 auszuführen. Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Nachbarschaftsrecht NW ist zu berücksichtigen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet ist, kann ausnahmsweise auf einen Teil der Anpflanzungen innerhalb der mit (III) gekennzeichneten Flächen verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Flächen für die Anlage der dezentralen Versickerungsanlagen notwendig sind.

**9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die notwendige externe Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb der Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, ist am südöstlichen Rand des Flurstückes 77, Flur 66, Gemarkung Alsdorf in einer Breite von 15 m mit einer Gesamtfläche von 1.458 m² in Form des Aufbaus eines Waldsaumes vorzunehmen. Auf 30 % der Flächen sind Anpflanzungen von Sträuchern vorzunehmen. Auf 70 % der Fläche ist ein Blüh- und Ackerrandstreifen anzusäen. Die Ausgleichsfläche ist zum angrenzenden Acker durch adäquate Maßnahmen gegen Befahrung zu schützen.

**B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

**1. Freiflächen**
Mindestens 50 % der Vorgartenflächen zwischen vorderer Baugrenze und der davorliegenden öffentlichen Verkehrsfläche sind gärtnerisch anzulegen. Von dieser Festsetzung ist die Vorgartenfläche des WA 2 ausgenommen.

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

**3. Dachformen**
Pultdächer sind generell als versetzte Pultdächer unter Einhaltung der unter A 2.2.3 angegebenen Pultdachhöhen auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.
Flachdächer und Zeltdächer sind innerhalb des WA 1 ausgeschlossen.

**4. Dachneigungen**
Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:
Satteldach (SD) 30 - 40°
Pultdach (PD) 15 - 30°
Zeltdach (ZD) 15 - 25°
Flachdach (FD) 0 - 7°

**C KENNZEICHNUNG**

**1. Baugrundverhältnisse wegen Altlastenverdacht**
Die mit (A) und (B) markierten Flächen werden aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung aufgrund des Altlastenverdachts besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

**2. Baugrundverhältnisse wegen Auengebiet**
Die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnete Fläche liegt innerhalb eines Auengebietes. Wegen der Bodenverhältnisse sind im Auengebiet ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 'Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau', der DIN 18 196 'Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke', sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

**D 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. Grundwasserverhältnisse**
Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches des Auengebietes steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 'Bauwerksabdichtungen' zu beachten.
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden.

**3. Altlastenverdachtsfläche**
Die gekennzeichnete Fläche liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche 5103/0002. Das vorhandene Gutachten ist zu berücksichtigen. Alle Baumaßnahmen im Bereich der Verdachtsfläche sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich Bodenschutz / Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

**4. Nutzung und Beseitigung von Niederschlagswasser**
Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

**E PFLANZLISTEN**

- **Pflanzliste 1 - Straßenbäume**

| | |
|---|---|
| Spitzahorn | Acer platanoides |
| Spitzahorn | Acer platanoides 'Cleveland' |
| Apfeldorn | Crataegus 'Carrierei' |
| Herzblättrige Erle | Alnus cordata |

- **Pflanzliste 2 - Heckenpflanzungen**

| | | |
|---|---|---|
| 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 |

## Zeichenerklärung

| | |
|---|---|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
| 2 Wo | höchstzulässige Zahl der Wohnungen |
| 0,4 | Grundflächenzahl |
| (0,8) | Geschossflächenzahl als Höchstmaß |
| II | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| o | offene Bauweise |
| E | nur Einzelhäuser zulässig |
| ED | nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig |
| | Baugrenze |
| | Gebäudestellung |
| SD 30 - 40° | zulässige Dachform Satteldach mit Angabe der zulässigen Dachneigung |
| PD 15 - 30° | zulässige Dachform Pultdach mit Angabe der zulässigen Dachneigung |
| ZD 15 - 25° | zulässige Dachform Zeltdach mit Angabe der zulässigen Dachneigung |
| FD 0 - 7° | zulässige Dachform Flachdach mit Angabe der zulässigen Dachneigung |
| | Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| V | Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich |
| F/R | Zweckbestimmung Fuß- und Radweg, ausnahmsweise auch landwirtschaftlicher Verkehr |
| | Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt |
| p | private Grünflächen |
| | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen |
| (I) - (III) | Unterscheidung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. textlicher Festsetzungen unter A 8. |
| | Baum Anpflanzungsvorschlag |
| GFL | mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. textlicher Festsetzungen unter A 7. |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung, Bauweisen und Zahl der Wohneinheiten, Flächen zum Anpflanzen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung |
| | Abgrenzung unterschiedlicher zulässiger Vollgeschosse innerhalb von Baufenstern oder Abgrenzung der Bereiche (A) und (B) |
| (A) / (B) | Kennzeichnung der Bereiche, deren Niederschlagswässer gem. textlicher Festsetzungen unter A 5. zu behandeln sind und Kennzeichnung der Bereiche mit besonderen baulichen Maßnahmen |
| | Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind |
| | Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, die in einem Auebereich liegen |
| 28 | Bestandsgebäude mit Hausnummer |
| | Flurstücksgrenze |
| 77 | Flurstücksnummern |

## Rechtsgrundlagen

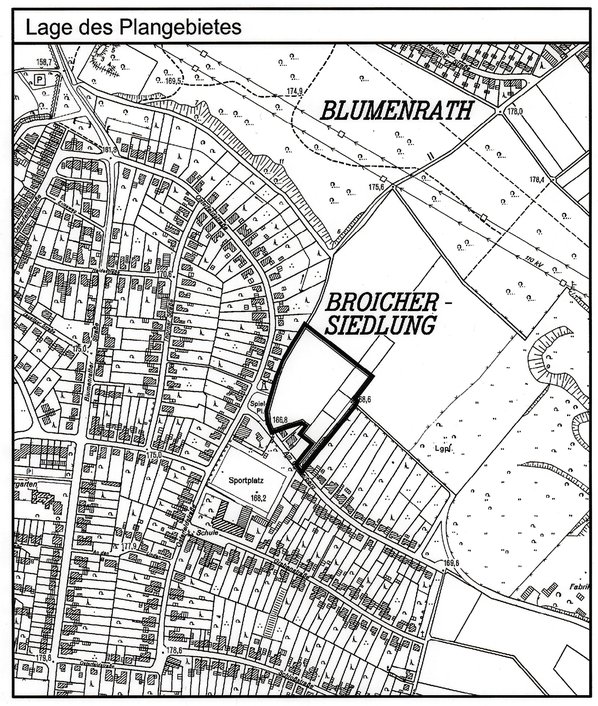
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art.2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.1991 (BGBl. I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV NRW S. 294).

## Lage des Plangebietes




**GEMARKUNG HOENGEN** **M. 1:500**

VOLLER ENERGIE. Alsdorf

**BEBAUUNGSPLAN NR. 340 AM GINSTERBERG**

**RAUMPLAN AACHEN** **Stand 10/10/2014**