BP NR. 343 -AN DER HEIDE-
1. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 343
AN DER HEIDE

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 16.01.2020

Alsdorf, den 22.01.2020

ÖbVI Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur 0329 Dipl.-Ing. Klaus Plümer

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch die Planungsgruppe MWM - Aachen.

Alsdorf, den 22.01.2020

i.V.

Planungsgruppe MWM

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 20.11.2019 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 14.11.2019

Alsdorf, den 24.01.2020

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25.08.2020 bis 28.09.2020 offengelegen.

Alsdorf, den 07.10.2020

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 22.09.2022 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 05.10.2022

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 23.11.2022

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 24.11.2022 veröffentlicht worden und am 28.11.2022 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 25.11.2022

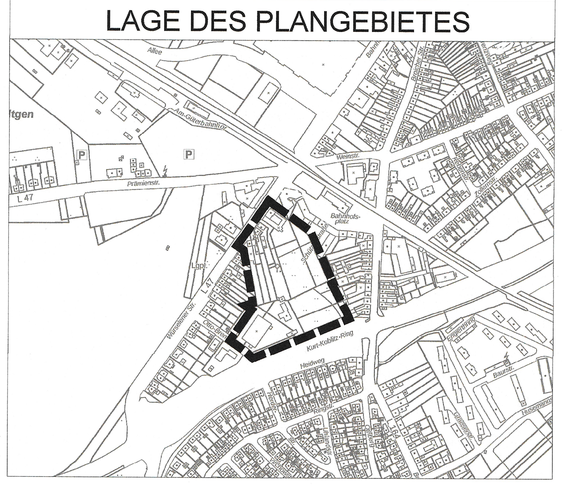
Bürgermeister



ZEICHENERKLÄRUNG

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
129	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
MI	MISCHGEBIETE
MU	URBANE GEBIETE
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
GHmax 12,5 m	GEBÄUDEHÖHE ALS HÖCHSTMAß
o	OFFENE BAUWEISE
g	GESCHLOSSNE BAUWEISE
FD	DACHFORM - FLACHDACH
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	BESONDERE VERKEHRSFLÄCHEN
P priv.	PARKFLÄCHEN, PRIVAT
V priv.	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH, PRIVAT
priv.	RAD- UND FUSSWEG, PRIVAT
priv.	GRÜNFLÄCHEN, PRIVAT
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN
St	STELLPLÄTZE
Tg	TIEFGARAGE
Ga	GARAGE
GF	MIT GEH- UND FAHRRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN
	UMGRENZUNGEN DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES (§ 9 ABS.1 NR.24 BAUGB) HIER: LÄRMPEGELBEREICH
LPB III	LÄRMPEGELBEREICH III
LPB IV	LÄRMPEGELBEREICH IV
LPB V	LÄRMPEGELBEREICH V
	FLÄCHE, BEI DEREN BEBAUUNG GGF. BESONDERE BAULICHE MAßNAHMEN, INSBESONDERE IM GRÜNDUNGSBEREICH, ERFORDERLICH SIND HIER: HUMOSE BÖDEN QUELLE: BODENKARTE NRW, LETZTE ÄNDERUNG 14.03.2018 www.govdata.de/dl-de/by-2-0
	ANBAUVERBOTSZONE BUNDESSTRAßE - 20M
	ANBAUBESCHRÄNKUNGSZONE BUNDESSTRAßE - 40M
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG Z.B. VON BAUGEBIETEN ODER ABGRENZUNGEN DES MAßES DER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN (§ 1 Abs. 4 BauNVO, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	FLÄCHE FÜR VERSICKERUNGSANLAGE - UNTERIRDISCH
• 156.00	HÖHENBEZUGSPUNKTE GEM. FESTSETZUNG NR. 2.1.1

LAGE DES PLANGEBIETES



M. 1:500

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. S. 1057)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung 2018 (BauO NRW 2018)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. August 2018 (GV.NRW 2018 S. 421 ff.), *in Kraft* getreten am 1. Januar 2019 geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b), in Kraft getreten am 15. April 2020
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 11. April 2019 (GV. NRW. S. 202), in Kraft getreten am 24. April

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 6, 6a und § 1 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

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

1.1.2 Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten **Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen** nicht zulässig.

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

1.2 Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)

1.2.1 Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind in den Mischgebieten **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten*, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind** nicht zulässig.
* Sortimentsliste vgl. Ziff. E. Anlage 2 der textlichen Festsetzungen

1.2.2 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzung **Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets** sind nicht zulässig.

1.2.3 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen nicht zulässig.

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

1.3 Urbane Gebiete (gemäß § 6a BauNVO)

1.3.1 Von den nach § 6a Abs. 2 BauNVO in Urbanen Gebieten (MU) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind in den Urbanen Gebieten **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten*** nicht zulässig.
* Sortimentsliste vgl. Ziff. E. Anlage 2 der textlichen Festsetzungen

1.3.2 Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO in Urbanen Gebieten (MU) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **Vergnügungsstätten** und **Tankstellen** sind nicht zulässig.

1.3.3 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen nicht zulässig.

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

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die jeweiligen maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper, siehe Planeintrag) ist die Höhe des Straßenbegrenzungsline der mittig vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche. Der Höherwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Gebäudemitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höherwert zugrunde zu legen. Bei Gebäuden mit zwei Seiten zur Verkehrsfläche (Eckgebäuden) ist zur Höhenermittlung die Höhe der Straßenbegrenzungslinie von der Seite, von der das Gebäude erschlossen wird heranzuziehen.

2.1.2 Die Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdächern und zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss (früher Staffelgeschoss) gem. § 2 Abs. 6 BauO NRW entspricht dem Dachabschluss (Attika) des obersten Geschosses (Gesamthöhe).

Alle genannten Bezugspunkte für Gebäudehöhen sowie die Gebäudehöhen stehen im Bezug zu Normalhöhennull (NHN).

3. Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf in der festgesetzten offenen Bauweise ausnahmsweise die Länge von 50 m bei unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Garagengeschossen (Tiefgaragen) überschritten werden.

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

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und den Urbanen Gebiete MU 3 sind Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Festsetzung Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze zulässig.

5. Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 12 qm zulässig. Darauf nicht anzurechnen sind Spielgeräte und Spielflächen als Gemeinschaftsanlage.

5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten als Ausnahme zulässig.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten MU 3 wird wie folgt festgesetzt:

WA 1: max. 25 Wohnungen je Wohngebäude
WA 2 : max. 11 Wohnungen je Wohngebäude
WA 3: max. 5 Wohnungen je Wohngebäude
MU 3 max. 5 Wohnungen je Wohngebäude

7. 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)

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1.1 Bauzeitenregelung

Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes hat die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) stattzufinden. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) der StädteRegion Aachen und eines vorangehenden Brutvogel-Checks.

7.1.2 Kunsthorste

Vor der Fällung der Bäume sind diese auf Horstvorkommen zu überprüfen. Werden Horste nachgewiesen, sind diese sämtlich mit dem Faktor 2:1 zu kompensieren. Die Ersatznester sind in vorhandene Laubbäume zu installieren. Spätestens im Rahmen der Baugenehmigung ist bei Nachweis von Horsten eine Auflage in die Genehmigung aufzunehmen.

7.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der für Geh- und Fahrrechte festgesetzten Flächen (vgl. textliche Festsetzung Ziff. A7) mit blüten- und samenreichen, heimischen Pflanzenarten der Pflanzliste 1 zu bepflanzen:

Pflanzliste 1:

Deutscher Name	Art
Schlehe	Prunus spinosa
Vogelkirsche	Prunus avium
Kulturapfel	Malus domestica
Echte Mispel	Mespilus germanica
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornblume	Centaurea cyanus
Gewöhnliche Wiesenschafgarbe	Achillea millefolium
Wilde Malve	Malva sylvestris
Moschusmalve	Malva moschata
Wiesensalbei	Salvia pratensis
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Blutweiderich	Lythrum salicaria
Akelei	Aquilegia vulgaris
Natternkopf	Echium vulgare
Gemeines Leimkraut	Silene vulgaris
Nickendes Leimkraut	Silene nutans
Nachtkerze	Oenothera biennis
Hornklee	Lotus corniculatus
Steinklee	Melilotus officinalis
Lungenkraut	Pulmonaria officinalis
Wiesenknopf	Sanguisorba officinalis

7.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der oberirdischen Stellplätze

Je acht oberirdischer Stellplätze ist ein Baum unter Verwendung von Gehölzen der nachstehenden Arten (Pflanzliste 2) im Plangebiet vorzunehmen:

Pflanzliste 2:

Deutscher Name	Art
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Echter Rotdorn	Crataegus laevigata "Paul's Scarlet"
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Gefüllt blühende Vogelkirsche	Prunus avium „Plena"
Stadtbirne	Pyrus calleryana"Chanticleer"
Mehlbeere	Sorbus aria „Magnifica"

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., m.Db.; StU 18/20

7.2.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Stellplätze und Parkplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiet und Urbanen Gebiete MU 3

Die Stellplatz- und Parkplatzflächen im Geltungsbereich sind mit einer Rotbuchenhecke (Fagus sylvatica) zu umgrenzen. Bei Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist. Bei der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten.

Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der angrenzenden Stell / Parkplätze zu pflanzen. Sie sind dauerhaft auf einer Höhe von mindestens 100 cm und höchstens 140 cm und einer Breite von 80 cm zu erhalten und zu pflegen. Es sind mindestens 5 Pflanzen pro laufenden Meter in doppelreihiger versetzter Anordnung anzupflanzen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landesbetriebs Straßenbau NRW bzw. von diesem beauftragten Firmen festgesetzt. Die Überfahrbarkeit des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes ist jederzeit zu gewährleisten und nicht durch Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen zu behindern.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'_{w,ges} = L_a - K'_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 25 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges} > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außen-bauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der nachfolgenden Abbildung (siehe F, ANLAGE 1 der textlichen Festsetzungen) dargestellt, in der Planzeichnung die entsprechend dem maßgeblichen Außenlärmpegel zugeordnete Lärmpegelbereiche abgebildet.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel der DIN 4109 (Tabelle 7 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 a)

a) Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

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

10.1 Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) sind innerhalb dieses Bebauungsplanes über Versickerungsrigolen vorzunehmen.

Die schwach belasteten Niederschlagswässer der Straßen sind innerhalb des Plangebietes in die unterirdische Versickerungsanlage einzuleiten.

Der Überlauf der Versickerungsanlage ist mit einer Drosselmenge von 15 l/s an den Mischwasserkanal in der Otto-Brenner-Straße anzuschließen.

10.2 Privato befostigto Flächen Garagenvorflächen, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind innerhalb des Plangebietes unter der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

10.3 Das belastete Niederschlagswasser von der Zufahrtstraße von der Otto-Brenner-Straße zum Plangebiet ist dem Mischwasserkanal zuzuleiten.

10.4 Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist dem Mischsystem dem Kenal in der Otto-Brenner-Straße zuzuleiten.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Fassadengestaltung im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete MU 3

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten MU 3 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.

1.2 Für untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Hauseingänge, Balkone) sind auch andere Materialien zulässig, wobei hochglänzende Materialien nicht zulässig sind.

2. Dächer

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten MU3 sind nur Flachdächer als extensives Gründach mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm auszubilden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

2.2 Das oberste Geschoss als Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW (früher: Staffelgeschoss) in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten *MU 3 muss allseitig mindestens um 1,0 m gegenüber dem darunter liegenden* Geschoss zurückspringen.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

3.3 Werbeanlagen sind an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 1 m² zuässig.

4. Einfriedungen

4.1 Grundstückseinfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten MU 3 sind nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Stützmauern und Hecken. Bei Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist. Bei der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang der B 57
(gemäß § 9 Abs. 1, Abs. 2 u. Abs. 6 FStrG)

Entlang der Bundesstraße B 57 ist gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine Anbauverbotszone von 20 m für Hochbauten sowie eine Anbaubeschränkungszone von 40 m für bauliche Anlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich.

D. KENNZEICHNUNGEN
(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1. Humose Böden

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird ein Teil des Planungsgebiets als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Dieser Teil des Plangebiets befindet sich in einem Bereich, der Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern 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 Nordrhein-Westfalen zu beachten.

E. 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. Berücksichtigung der Denkmäler Würselener Straße Hsnrn. 10 und 12

Bei einer Neubebauung im näheren Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude Würselener Straße 10 und 12 ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Alsdorf im Rahmen des Bauantrages zu beteiligen, um den Umgebungsschutz gemäß § 9 (1) b Denkmalschutzgesetz NRW alte Fassung zu wahren.

3. Bodenschutz

In einem bodenkundlichen Konzept ist der Umgang mit dem Schutzgut Boden detailliert darzustellen. Das Konzept ist auf die Belange der Erschließungsmaßnahmen sowie der zukünftigen unversiegelten Flächen des Bebauungsplangebietes (Gemeinschaftsflächen, Grünstreifen, Wälle, Parkanlagen etc.) anzupassen. Das Konzept ist von einem Sachverständigen zu erstellen und mit der unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen abzustimmen.

Das Infoblatt „Bodenschutz beim Hausbau" der StädteRegion Aachen ist zu berücksichtigen.

4. Bergbau / Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt auf dem Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück", über dem auf Steinkohle, Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mathanna" der Eigentümerin EBV GmbH in Hückelhoven sowie als Inhaberin der Bewilligung „Mathanna" die ATEC Anlagentechnik GmbH in Willich. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Diese Belange sind grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabenträger und Bergwerksunternehmer / Feldeigentümer zu regeln.

5. Genehmigungsfreie Maßnahmen innerhalb der Abauverbots- / Anbaubeschränkungszone der B 57 – Kurt-Koblitz-Ring

Sofern Maßnahmen in der Anbauverbotszone bzw. in der Anbaubeschränkungszone der B 57 – Kurt-Koblitz-Ring vorgesehen sind, die gemäß Landesbauordnung NRW baugenehmigungsfrei sind, so erfordert dies eine gesonderte Genehmigung/Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Straßen NRW).

6. Ersatzpflanzungen gemäß § 7 Baumschutzsatzung der Stadt Alsdorf

Die Fällung von Bäumen, die nach § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Alsdorf geschützt sind (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Alsdorf vom 24.10.1986, 1. Änderung der Satzung vom 17.12.1993), sind gemäß § 7 der Baumschutzsatzung zu ersetzen. Es ist im Rahmen des Bauantrages ein Fällantrag zu stellen.

7. Gewässerschutz

Für die Ableitung der Niederschlagswässer über eine Rigole in den Untergrund ist gemäß den §§ 5 8, 9 und 10 WHG beim Umweltamt der StädteRegion Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (*Wärmepumpen* mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Ansprechpartner ist dort Herr Heining, Tel. 0241/ 5198-2286.

Die auf den Stellplätzen, Wegeflächen und Zufahrten anfallenden Niederschlagswässer sollen freiflächig versickern. Sollte eine gemeinwohlverträgliche Entsorgung dieser Niederschlagswässer nicht möglich sein, sind die anfallenden Wässer der Versickerungsanlage bzw. der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuleiten.

8. Kriminalprävention

Das Kriminalkommissariat Kriminalprävention / Opferschutz des Polizeipräsidiums Aachen, Trierer Str. 501 in 52078 Aachen bietet per Email unter kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de eine kostenlose Beratung zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattung von Bauprojekten mit einbruchshemmenden Sicherheitseinrichtungen an.

9. Höhen im Bereich der Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten Höhen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind lediglich als Bezugshöhen für die Gebäude (siehe Festsetzung Nr. 2.1) heranzuziehen. Der Endausbau der privaten Zufahrten etc. sollte erst nach Fertigstellung der Erschließungsflächen erfolgen. Die Höhenplanung entspricht der Vorplanung. In der Entwurfs- und Ausführungsplanung können sich ggf. Höhenveränderungen ergeben und Detailanschlüsse werden in den zuvor genannten Leistungsphasen geplant.

10. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Alsdorf, Rathaus, Hubertusstraße 17, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

11. Hinweis auf die Versorgungsträger

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

ANLAGE 1:

AUSZUG AUS DER SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG IM GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES NR. 343 „AN DER HEIDE"

ACB 0919 - 408263 - 185_2, Sch