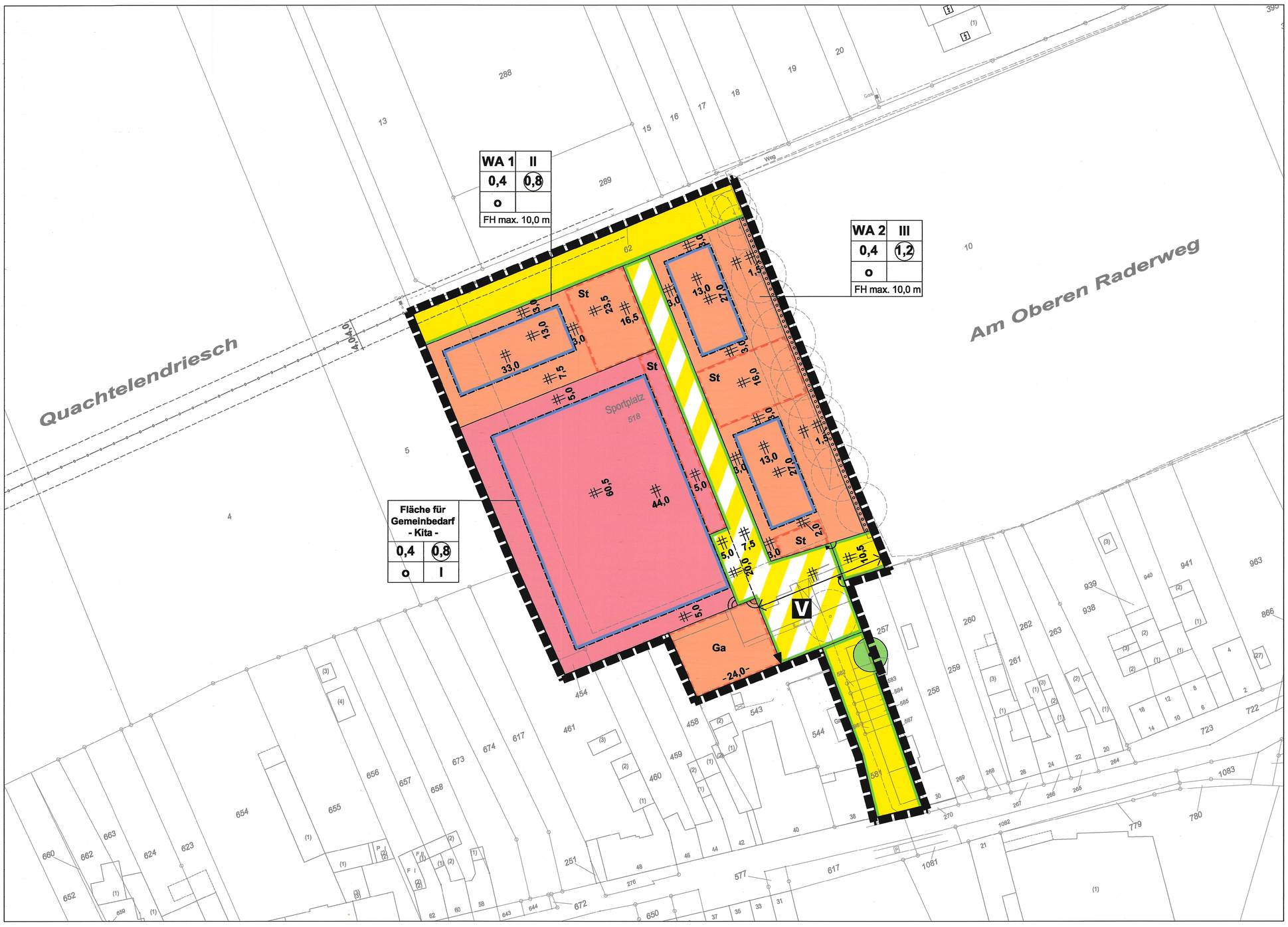
BP NR. 353
1. AUSFERTIGUNG

- AM ALTEN ROT-WEISS SPORTPLATZ -

BEBAUUNGSPLAN NR. 353
AM ALTEN ROT-WEISS SPORTPLATZ

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 Januar 2018

Alsdorf, den 27.02.2018

ÖbVI

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das A 61 – Amt für Planung und Umwelt der Stadt Alsdorf.

Alsdorf, den 28.02.2018

i.V.

Technische Beigeordnete

Der Rat der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 30.11.2018 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 22.02.2018.

Alsdorf, den 28.02.2018

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 25.05.2018 bis 25.06.2018 offengelegen.

Alsdorf, den 27.06.2018

i.V.

Technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 29.11.2018 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 30.11.2018

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 12.12.2018

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 13.12.2018 veröffentlicht worden und am 13.12.2018 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 14.12.2018

Bürgermeister

M. 1:500

ZEICHENERKLÄRUNG

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
142	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	WOHNBAUFLÄCHEN
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
0,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
FH	FIRSTHÖHE
o	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE
	FLÄCHEN FÜR GEMEINBEDARF - KITA -
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
	VERKEHRSFLÄCHEN BES. ZWECKBESTIMMUNG
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE UND GARAGEN
St	STELLPLÄTZE
Ga	GARAGEN
	FERNGASLEITUNG UNTERIRDISCH MIT SCHUTZSTREIFEN
	GRÜNFLÄCHE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN , STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
	ERHALTUNG VON BÄUMEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 353 - AM ALTEN ROT-WEISS SPORTPLATZ

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

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

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 folgende Nutzungen nicht zulässig:
– Nr. 4 Gartenbaubetriebe
– Nr. 5 Tankstellen

2. Flächen für den Gemeinbedarf - Kita -
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer Kindertagesstätte. Zulässig ist eine Kindertagesstätte einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und baulichen Anlagen.

3. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

3.1. Für das in den **Allgemeinen Wohngebieten WA 1** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit II Vollgeschossen als Höchstmaß wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

3.2. Für das in den **Allgemeinen Wohngebieten WA 2** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit III Vollgeschossen als Höchstmaß wird eine maximale Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.

3.3. Bei **Pultdächern** ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Bezugshöhe. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem hochseitigen Dachabschluss und der Bezugshöhe.

Bei **Flachdächern** entspricht die maximale Firsthöhe dem obersten Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile.

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

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten / Mindestgrundstücksgröße
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 i. V. m. Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dieses Bebauungsplanes sind maximal 12 Wohneinheiten je Wohngebäude bei einer Mindestgrundstücksgröße von 800 qm zulässig.

5. Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1. In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2** sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätze zulässig.

5.2. Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2** sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von eingegrünten Müllbehälterabstellflächen unzulässig.

6. Entwässerung
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 und 16 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

6.1. Die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sind an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Herzogenrather Straße anzuschließen.

6.2. Private Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten innerhalb des Plangebietes sind unter der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

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

7.1. In den zeichnerisch dafür festgesetzten Bereichen sind Hecken 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 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.

Hinweis: Bei der Anpflanzung von Hecken ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

7.2. Die Einfriedung von seitlichen, zu Verkehrsflächen orientierten Grundstücksgrenzen ist mit Hecken vorzunehmen. Diese 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 Heckenpflanzungen sind mit Sträuchern entsprechend der unter 7.1. genannten Arten vorzunehmen. Sie sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen.

Hinweis: Bei der Anpflanzung von Hecken ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

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

Der ökologische Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich. Das im Rahmen des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster vom 20.04.2018) ermittelte ökologische Defizit von 11.187 Punkten ist auf externen Flächen auszugleichen.

Die erforderlichen externen Ausgleichsmaßnahmen erfolgen gemäß § 9 Abs. 1a BauGB auf einer 3.729 qm großen Ackerfläche im Eigentum der Stadt Alsdorf, in der Begau (Gemarkung Hoengen, Flur 17, Flurstück 648) durch Anpflanzung von mindestens 24 hochstämmigen Bäumen, die als Einzelbäume oder Baumgruppen /-reihen vorzusehen sind, sowie kleineren Gehölzinseln. Ein Teil der Flächen ist weiterhin in Grünland bzw. Saumflächen zu überführen und extensiv zu pflegen.

9. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

9.1. Innerhalb der Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Flachdächer und flach geneigte Pultdächer zulässig.

9.2. Folgende Dachneigungen sind für die jeweiligen Dachformen innerhalb WA 1 und WA 2 zulässig:
Flachdach: 0 - 5 °
Pultdach: 5 - 15 °

A. HINWEISE

1. Baumschutzsatzung
Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Alsdorf (Baumschutzsatzung), in der zurzeit gültigen Fassung, ist zu berücksichtigen.

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

3. Bodenschutz und Altlasten
Die aus der Altlastenuntersuchung mit Baugrundbeurteilung (HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE, 20.10.2017) resultierenden Ergebnisse der chemischen Untersuchungen sind im Hinblick auf eine geplante Wohnbebauung als unbedenklich einzustufen.

4. Bergbau
Das Plangebiet liegt über
- dem auf dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück" (Eigentümer: EBV GmbH, Hückelhoven),
- dem Bewilligungsfeld „Mathanna" (Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen; Rechtsinhaberin: A-TEC Anlagentechnik GmbH, Willich) und
- dem Erlaubnisfeld „Honigmann" (Recht zur Aufsuchung von Erdwärme; Rechtsinhaberin: ENERGETICON gGmbH, Alsdorf).

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

5. Baugrund
Gemäß Auskunft der EBV GmbH wird auf etwaige abbaubedingte Unstetigkeiten im Plangebiet hingewiesen. Bei Bau- und Erschließungsmaßnahmen ist die EBV GmbH im weiteren Verfahren bzw. im Rahmen der Baugenehmigung weiter zu beteiligen.

Die Gründung von Wohnhäusern kann gemäß der orientierenden Altlastenuntersuchung mit Baugrundbeurteilung vom 20.10.2017 (HYDR.O. GEOLOGEN UND INGENIEURE) grundsätzlich auf Streifenfundamenten oder über eine Gründungsplatte erfolgen. Im Zuge der konkretisierenden Hochbauplanung wird eine vertiefende Begutachtung des Baugrunds erforderlich.
Gemäß der Altlastenuntersuchung mit Baugrundbeurteilung sind für den Aufbau von Verkehrs- und Stellplatzflächen bodenverbessernde Maßnahmen erforderlich. Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 3, Untergrundklasse T und Baugrundklasse C.

6. Gewässerschutz
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Bei einer thermischen Nutzung des Erdreiches oder des Grundwassers - wie zum Beispiel durch Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren - ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

7. Artenschutz
Die Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe 1 (Dipl. Biol. Sven Kreutz, 28.03.2018) sowie der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung, Dipl.-Ing. Guido Beuster, 20.04.2018) sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach sind Fällungen von Gehölzen außerhalb der Brutzeiten zwischen Oktober und Februar durchzuführen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen i.S.d. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) bezüglich der sehr wahrscheinlich vorkommenden „Allerweltsvogelarten" zu verhindern.

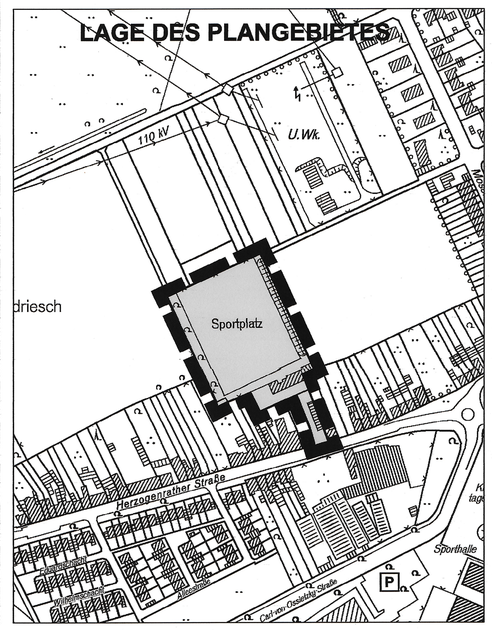
8. Ferngas
Nördlich des Plangebietes verläuft eine Gasfernleitung der Thyssengas GmbH (vgl. zeichnerische Darstellung in der Planzeichnung des Bebauungsplanes). Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche liegt teilweise innerhalb des freizuhaltenden Schutzstreifens von 8,0 m Breite. Bei Erschließungs- und Baumaßnahmen sowie bei Baumpflanzungsmaßnahmen in dem geschützten Bereich ist die Thyssengas GmbH zu beteiligen.

9. Kriminalprävention
Das Kriminalkommissariat 44 in der Jesuitenstr. 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 Kriminalitätsvorbeugung und Opferschutz an.

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.



0 10 20 30 40 50 60 70

STAND: 25.09.2018

GEMARKUNG ALSDORF

BP NR. 353 - AM ALTEN ROT-WEISS SPORTPLATZ