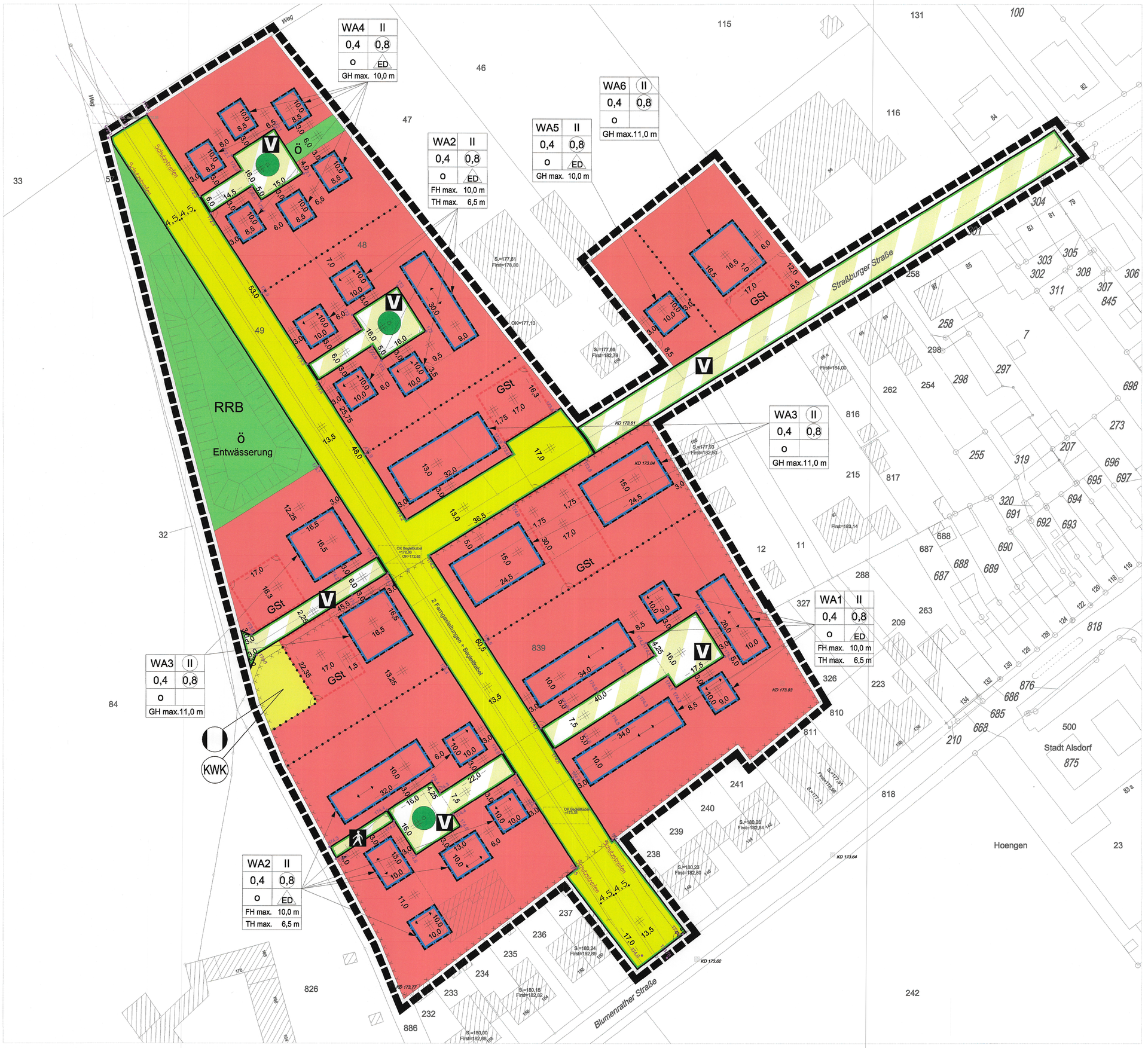
BEBAUUNGSPLAN NR. 355
AM ALTEN HERTHA SPORTPLATZ

VOLLER ENERGIE. Alsdorf



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

3. Artenschutz
Die durchgeführte Artenschutzprüfung (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH, August 2020) ist Bestandteil des Bebaungsplan Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz.
Eingriffe in den Gehölzbestand und sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 1.Oktober und dem 28. Februar, zulässig.

4. Kriminalprävention
Das Kriminalkommissariat Kriminalprävention / Opferschutz – KK KP / O des Polizeipräsidiums Aachen Postanschrift: Trierer Straße 501, 52078 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241 / 9577-34401 oder per Email unter kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalitätsvorbeugung / Schutz vor Einbrüchen an".

5. Leitungsstrasse
Im Plangebiet befinden sich unterirdische Gasfernleitungen der Thyssengas GmbH. Vor Beginn von Baumaßnahmen in Leitungsnähe, auch außerhalb des Schutzstreifens ist die Thyssengas GmbH in jedem Fall zu benachrichtigen.
Es wird darauf verwiesen, dass alle Maßnahmen, auch außerhalb des Schutzstreifens, die Auswirkungen auf den Bestand und den Betrieb der Versorgungsanlagen haben könnten, frühzeitig unter Vorlage detaillierter Projektpläne (Lagepläne, Längenschnitte, Querprofile, etc.), bei der Thyssengas GmbH anzuzeigen sind, damit eine frühzeitige Prüfung vorgenommen werden kann oder ob Sicherungs- und Anpassungs-maßnahmen an der jeweiligen Versorgungsanlage erforderlich werden.
Das Merkblatt „Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen" sowie das Merkblatt „Allgemeine Schutzanweisungen für Gasfernleitungen (inkl. Begleitkabel)" der Thyssengas GmbH sind zu berücksichtigen.

6. Bergbau
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle, Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria" (Eigentümer: EBV GmbH, Hückelhoven) über dem Feld der Erlaubnis zu den gewerblichen Zwecken „Kreuz Aachen" (Eigentümer: Stadtwerke Aachen AG, Aachen) und über der Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken „Aachen Weiweiler" (Eigentümer: Frauenhofer - Gesellschaft zur Fördenung der angewandten Forschung e. V., München). Diese Erlaubnisse gewähren das befristete Recht zur Aussuchung des Bodenschatzes „Erdwärme".

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch den 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. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Es wird empfohlen, eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH einzuholen.

7. Energieversorgung
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 4 wird ein Nahwärmenetz vorgesehen. Für die im Geltungsbereich des Nahwärmenetzes vorgesehen Neubauten besteht gemäß der von der Stadt Alsdorf 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.

8. Immissonsschutz
Im Falle der Errichtung/des Betriebs mit Luft-Wärmepumpen, ein maßgeblicher *Immissionsrichtwert von 34 dB(A) zur Nachtzeit am nächstgelegenen, zum Wohnen* genutzten Gebäude zu berücksichtigen.

9. Gewässerschutz
Im 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.

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.

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

Stand der Planunterlage 05.03.2020 / 10. DEZ. 2021

Alsdorf, den 27.08.2021

Öbv.

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 02.09.2021

i.V. Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 05.05.2020 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 03.09.2021

Alsdorf, den 10.09.2021

i.V. Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 15.04.2022 bis 16.05.2022 offengelegen.

Alsdorf, den 18.05.2022

i.V. Technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 13.06.2022 als Satzung beschlossen.

Alsdorf, den 27.06.2022

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 16.08.2022

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 17.08.2022 veröffentlicht worden und am 17.08.2022 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 18.08.2022

Bürgermeister

M. 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 355 –AM ALTEN HERTHA SPORTPLATZ-

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

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

Allgemeine Wohngebiete (WA)
(gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 6** die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1.1 Für das innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA 1, WA 2 und WA 5** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung werden folgende Höchstmaße festgesetzt:

Vollgeschosse	max. II
Pultdach, versetzt (PDv)	TH max. 6,5 m (über OVF) FH max. 10,0 m (über OVF)
Satteldach (SD)	TH max. 6,5 m (über OVF) FH max. 10,0 m (über OVF)

2.1.2 Für das innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA 3 und WA 6** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung werden folgende Höchstmaße festgesetzt:

Vollgeschosse	zwingend II
Flachdach (FD)	GH max. 11,0 m (über OVF)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 11,0 m darf durch Lüftungs- und Aufzugbauten sowie durch sonstige technisch notwendige Dachaufbauten ausnahmsweise um maximal 1,5 m überschritten werden. Der Umfang der Überschreitung ist auf das technisch notwenige/ erforderliche Maß zu beschränken.

Die festgesetzte maximal Gebäudehöhe von 11,0 m entspricht dem obersten Dachabschluss eines Geschosses. Das oberste Geschoss muss als Staffelgeschoss ausgebildet werden und dabei allseitig um mind. 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen.

2.1.3 Für das innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA 4** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung werden folgende Höchstmaße festgesetzt:

Vollgeschosse	max. II
Flachdach (FD)	GH max. 10,0 m (über OVF)

Die festgesetzte maximal Gebäudehöhe von 10,0 m entspricht dem obersten Dachabschluss eines Geschosses. Das oberste Geschoss muss als Staffelgeschoss ausgebildet werden und dabei allseitig um mind. 1,00 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen.

2.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 6 sind die geplanten Straßenhöhen (Gradienten) als Sollhöhe in Metern über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt und durch Höhenpunkte im Bebauungsplan eingetragen. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation. Die Soll- Straßenhöhen sind Bezugspunkt für die getroffene Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt jeweils die Grenzseite von der das Grundstück angefahren wird.

2.3 Der **Bezugspunkt** der baulichen Anlagen für alle Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhe werden von der festgelegten Geländeoberkante gemessen. (siehe 2.2).

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

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

Die **Gebäudehöhe (GH)** bei Flachdächern entspricht dem obersten Dachabschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile.

2.4 Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 6** ist eine **Sockelhöhe (SH) von mindestens 0,15 m – 0,50 m** einzuhalten (festgesetzt als Abstandsmaß von der Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche (siehe Ausbauhöhen) bis Oberkante Erdgeschoss – Fußboden).

3. Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 6** sind in den mit **o – offener Bauweise** zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5** dürfen die rückwärtigen zur Gartenseite gelegenen Baugrenzen durch vergleiche Vorbauten (Wintergärten) und Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m überschritten werden.

4.2 Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiet WA 3 und WA 6** dürfen die rückwärtig (straßenabgewandten) Baugrenzen entlang der Straßburger Straße für Balkone ab dem 1. Obergeschoss um maximal 1,6 m überschritten werden.

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

In den **Allgemeinen Wohngebiet WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5** sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit (Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte) zulässig.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet WA 3** des Bebauungsplanes sind maximal 8 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

In dem **Allgemeinen Wohngebiet WA 6** des Bebauungsplanes sind maximal 6 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

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

Die Firstrichtung von Gebäuden mit Satteldächern und versetzten Pultdächern ist entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Pfeilrichtung zu realisieren.

7. Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen Nebenanlagen und Müllsammelstellplätze
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

7.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5** Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausnahmsweise darf dabei in den seitlichen Abstandsflächen die hintere Baugrenze um max. 3 m überschritten werden.

7.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 6** nur Gemeinschaftsstellplätze (GSt) in dem zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

7.3 Garagen müssen als **Vorfläche** einen Abstand von mindestens 5,0 m zur zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

7.4 Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2, WA 4 und WA 5** sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Erschließungsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von begrünten Müllbehälterabstellflächen unzulässig.

7.5 Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 4** sind im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen / Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung - Verkehrsberuhigter Bereich **Müllsammelstellen** vorzusehen.

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

Die im Bebauungsplan dargestellte **öffentliche Grünfläche ö** wird mit der ergänzenden Zweckbestimmung – Entwässerung – festgesetzt und dient der Entwässerung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 gemäß Punkt 9 der textlichen Festsetzungen.

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

9.1 Die anfallenden Schmutzwässer in den **Allgemeinen Wohngebieten WA1, WA 2, WA 3 und WA 4** sind über die neu zu errichtenden Kanäle im Trennsystem dem vorhandenen Mischwasserkanal in der Blumenrather Straße zuzuführen.

Die anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen **in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4** sind über die neu zu errichtenden Regenwasserkanäle in das Versickerungsbecken (ö – Entwässerung –) einzuleiten.
Die anfallenden Niederschlagswässer der Straßen innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 4** sind ebenfalls in das Versickerungsbecken (ö – Entwässerung –) einzuleiten.

Für die anfallenden Niederschlagswässer innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6** ist im Bauantragsverfahren eine Versickerungsmöglichkeit bzw. Regenrückhaltung zu prüfen, die anfallenden Schmutzwässer sind in den vorhanden Mischwasserkanal in der Straßburger Straße einzuleiten.

Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt sind Dachdeckungen aus Kupfer, Blei und Zink nicht zulässig, sofern nicht die Freisetzung dieser Schadstoffe durch wetterbeständige Beschichtungen / Versiegelungen auszuschließen ist.

9.2 Keller sind wasserdicht auszubilden (z.B. weiße Wanne). Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete Bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Wasser zu schützen.

10. Bodenschutz
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Garagenzufahrten und Erschließungswege innerhalb der festgesetzten **Allgemeinen Wohngebiete (WA)** sind gemäß § 5 Abs. 1 Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf mit wasserdurchlässigen Materiallen (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien) anzulegen.

11. 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. Im Rahmen des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbB, August 2020) wurde ein ökologisches Defizit von gerundet 41.507 Punkten ermittelt. Die Kompensationmaßnahme erfolgt gemäß § 9 (1) i.V.m. § 1a (3) BauGB mit Teilflächen aus dem Ausgleichsflächenpool der Stadt Alsdorf an den Standorten Gemarkung Alsdorf, Flur 29, Flurstücke 4, 5 und 9 (Mariapark).

Zusätzlich ist am Standort der Gemarkung Alsdorf, Flur 29, Flurstück 9 auf einer Gesamtlänge von 130 m eine Baumreihe mit 10 Laubbäumen zu pflanzen.

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

12. Vorgartenfläche

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, offene oder begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10% der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter (Schottergärten) als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.
Bei der Anlage sind heimische Pflanzen, Sträucher und Bäume aus den Pflanzlisten zu verwenden.

13. Dachform

Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 6** sind ausschließlich folgende Dachformen zulässig:

WA 1 / WA 2 / WA 5 Satteldächer (SD) und Pultdächer, versetzt (PDv)
WA 3 / WA 4 / WA 6 Flachdächer (FD)

Folgende Dachneigungen sind für die jeweiligen Dachformen innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 6** zulässig:

Flachdach: 0 – 5 °
vers. Pultdach: 20 – 30 °
Satteldach: 25 – 35 °

Pultdächer sind generell als **versetzte Pultdächer** unter Einhaltung der unter Punkt 2.1.1 angegebenen Pultdachhöhen auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.

14. Dacheindeckung und Dachbegrünung

14.1 Dacheindeckungen sind innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 5** nur mit matter Oberfläche in braunen, grauen oder Anthrazitfarbenen / schwarzen Farbtönen zulässig. Dacheindeckungen mit glänzenden Ziegeln sind nicht zulässig.

14.2 Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 3, WA 4 und WA 6** sind Flachdächer (FD) als extensives Gründach mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm auszubilden. Mindestens 60% der Dachfläche sind einzugrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

15. Profilgleichheit

15.1 Doppelhäuser sind **profilgleich** (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) auszubilden.

15.2 Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in Material und Farbe anzugleichen. Die Doppelhäuser sind profilgleich, d.h. mit gleicher (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) sowie mit gleicher Dachneigung und gleichem Dachüberstand auszubilden.

16. Fassade

In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 6** sind Gebäudefassaden aus Putz, Sichtmauerwerk (Klinker), Naturstein, 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.

17. Grünordernische Festsetzungen

17.1 Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum aus der nachfolgenden Pflanzliste 17.2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu erneuern.

17.2 Pflanzliste standortgerechter Laubbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche (Hochstamm)
Mespilus germanica	Mispel (Hochstamm)
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm. Die Bäume sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu erneuern. Hinweis: Bei der Baumpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

17.3 Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind mit Heckenstrukturen der Pflanzliste 17.5 einzufrieden

17.4 Mit Ausnahme der Dachaufbauten für Technikräume sowie als Dachterrasse genutzte Flächen sind innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 6** Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sowie überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelstellen mit einer extensiven Dachbegrünung, mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

17.5 Einfriedungen sind nur in Form von einheimischen und standortgerechten lebenden Hecken aus der nachfolgenden Pflanzliste 17.6 zulässig. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu erneuern. In die Hecke integrierte Zäune müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstrukiton aus Metall oder Drathgeflecht integriert werden, die zu den öffentlichen Flächen nicht sichtbar ist.

17.6 Pflanzliste standortgerechter Heckeneinfriedungen:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

Pflanzqualität der Hecken: Sträucher, 1 x v., o.B., 60-100 cm, mindestens 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 sowie bei Abgang zu erneuern. Hinweis: Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

17.7 Auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist je 5 Stellplätzen mindestens ein hochstammiger Baum entsprechend der Pflanzliste 17.8 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu erneuern. Im Schutzstreifen der Thyssengas Leitung sind aus Sicherheitsgründen Hochstammige Hecken anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang zu erneuern.

17.8 Pflanzliste standortgerechter Straßenbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne (Hochstamm)
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche (Hochstamm)
Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Mespilus germanica	Mispel (Hochstamm)
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm. Die Bäume sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu erneuern. Hinweis: Bei der Baumpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

C. KENNZEICHNUNG

1. Altlasten
Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz – wurde eine Bodenuntersuchung auf Schadstoffbelastungen (Dipl.- Geologe Raimund Noppeney, April 2019) durchgeführt. Eine Teilfläche (Gemarkung Hoengen, Flur 23, Flurstück 839) des Plangebietes ist mit Schwermetallen belastet. Dieser Bereich ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Es ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen.

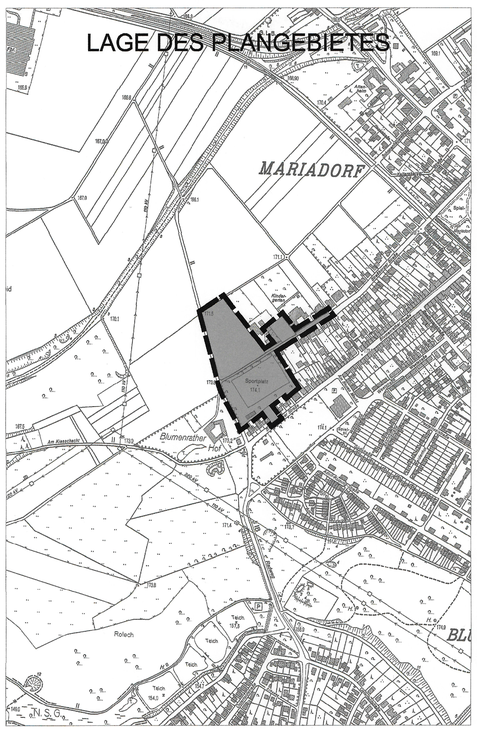
Im Bereich der Altlastenfläche sind alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Daher sind alle Baumaßnahmen im Bereich dieser Fläche dem Umweltamt der Städteregion Aachen, Fachbereich Bodenschutz / Altlasten vorzulegen.

Die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung für die Nutzung Wohnen werden durch die im Sportplatz verbaute Schlacken und Schotter überschritten werden. Daher ist die Entfernung dieser belasteten Materialien erforderlich. Nach der von einem Gutachter nachgewiesen und vollständiger Entfernung der belasteten Materialien ist die Streichung der Fläche aus dem Altlasten – Kataster der StädteRegion möglich.

ZEICHENERKLÄRUNG

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
142	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
2 Wo	ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
0,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
(II)	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE - ZWINGEND
TH	TRAUFHÖHE
FH	FIRSTHÖHE
GH	GEBÄUDEHÖHE
o	OFFENE BAUWEISE
ED	NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG
	BAUGRENZE
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	STRASSENVERKEHRSFLÄ. BES. ZWECKBESTIMMUNG
173.8	GEPLANTE STRASSENHÖHEN (GRADIENTEN)
V	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
	FUSSWEG
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN
	FERNWÄRME
KWK	KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG
	GRÜNFLÄCHEN
ö	ÖFFENTLICH
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN
RRB	REGENRÜCKHALTEBECKEN
GSt	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERHEBLICH MIT UMWELTGEFÄHRDENDEN STOFFEN BELASTET SIND
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

LAGE DES PLANGEBIETES



0 10 20 30 40 50 60 70

STAND: 31.05.2022

GEMARKUNG HOENGEN

BP NR. 355 - AM ALTEN HERTHA SPORTPLATZ