BP NR. 357 -ERWEITERUNG ROSENSTRASSE-
1. AUSFERTIGUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 357
ERWEITERUNG ROSENSTRASSE

VOLLER ENERGIE. Alsdorf

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 Februar 2017

Alsdorf, den 17.02.2017

i.V. .....
Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 22.04.2016 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 25.05.2016

Alsdorf, den 17.02.2017

i.V. .....
Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 06.06.2016 bis 25.07.2016 offengelegen.

Alsdorf, den 17.02.2017

i.V. .....
Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 13.12.2016 bis 30.12.2016 erneut offengelegen.

Alsdorf, den 17.02.2017

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 31.03.2017

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 16.01.2019

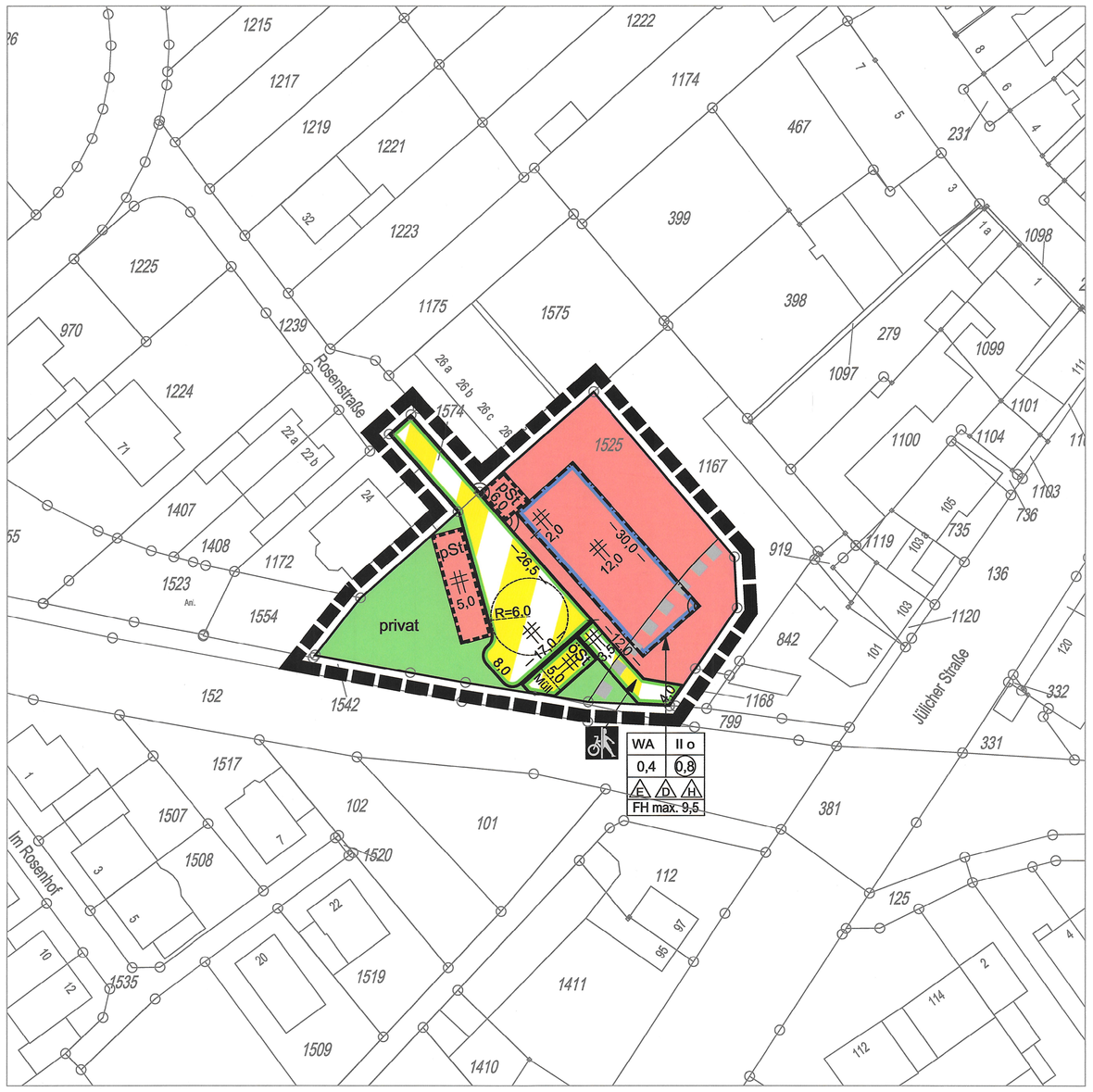
.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 17.01.2019 veröffentlicht worden und am 17.01.2019 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 28.01.2019

.....
Bürgermeister

M. 1:500



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
O	FLURSTÜCKSGRENZE
129	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
(0,8)	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
o	OFFENE BAUWEISE
FH	FIRSTHÖHE
E	EINZELHÄUSER
D	DOPPELHÄUSER
H	HAUSGRUPPEN
	BAUGRENZE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	BESONDERE VERKEHRSFLÄCHEN
	RAD- UND FUSSWEG
	GRÜNFLÄCHEN
St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPÄTZE
ö	ÖFFENTLICH
p	PRIVAT
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 357 -ERWEITERUNG ROSENSTRASSE-

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB)

1. Nutzungsbeschränkungen
(gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. gemäß § 9 BauGB)

1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke und zur Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe **nicht zulässig**.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen **nicht zulässig**.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 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 in dem Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes **bis zu 50 von Hundert zulässig**.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für das im Allgemeinen Wohngebieten WA festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Firsthöhe von maximal 9,50m (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) zulässig. In Abhängigkeit von den zulässigen Dachformen ergeben sich folgende Höchstmaße:

	II - Vollgeschosse	
Satteldach	TH	6,00 m
(SD)	FH	9,50 m

Bezugspunkt für alle Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der endausgebauten, an das Grundstück angrenzenden, Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der querstraßenseitigen Gebäudefront führt. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück bzw. Objekt angefahren wird.

Die **Firsthöhe (FH)** ist der oberste Schnittpunkt der Dachfläche und ergibt sich bei Satteldächern aus der Differenz zwischen der Oberkante der Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe und darf maximal 9,50 Meter betragen.

Unter **Traufhöhe (TH)** ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

Bei **Satteldächern** ergibt sich die maximale Firsthöhe (FH) aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe.

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

3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf **eine Wohneinheit** je Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe begrenzt.

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

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes sind Garagen **nicht zulässig**.

5. Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. dem dritten Abschnitt der BauNVO)

5.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes wird die Bauweise als **o – offene Bauweise –** festgesetzt.

6. Gestalterische Festsetzungen
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

6.1 Folgende Dachneigung ist für die Dachform zulässig:

Satteldach (SD) 25 - 35°

7. Pflanzvorschriften
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauONW)

7.1 Der im Plangebiet herzustellende Müllsammelplatz ist von drei Seiten mit Hecken gemäß 6.3 einzufrieden.

7.2 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Hecken als Einfriedungen zulässig.
Bei den Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße nicht sichtbar ist. Bei der Errichtung der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

7.3 Die im Plangebiet festgesetzten Hecken sind nach der Pflanzenliste herzustellen.

Pflanzliste Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

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

8.1 Das unbelastete Dachflächenwasser ist über ein getrenntes Leitungsnetz einer Retentionszisterne zuzuführen. Für die Berechnung der Retentionszisterne muss ein 50-jährliches Regenereignis zugrunde gelegt werden.

8.2 Das im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche (Erschließungsweg) anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete technische Maßnahmen zu sammeln und über den öffentlichen Mischwasserkanal in das bestehende Mischwassersystem in der Rosenstraße einzuleiten.

8.3 Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind innerhalb des Plangebietes unter der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen

B. HINWEISE

9. Gewässerschutz
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).

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

10. Baugrund
In den zeichnerisch gekennzeichneten Teilen 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.

11. Bergbau
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 357 – Erweiterung Rosenstraße befindet sich im Einwirkungsbereich von tektonischen Störungen. Dadurch kann es an der Tagesoberfläche zu Veränderungen in Form von Absenkungen oder auch Hebungen kommen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 357 – Erweiterung Rosenstraße befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Bergwerksfeld „Maria“ und dem Erlaubnisfeld „Rheinland“.

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 Braunkohlebergbaus beeinflusst werden. In diesem Fall wäre mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels, sowie einem späteren Wiederanstieg nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen, zu rechnen. Deshalb sind Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen zu berücksichtigen

12. Hecken
Bei Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

13. Denkmalschutz
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege 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.

LAGE DES PLANGEBIETES

0 10 20 30 40 50 60 70

GEMARKUNG ALSDORF

STAND: 10.02.2017

BP NR. 357 -ERWEITERUNG ROSENSTRASSE-

A/S 16.2.2017
RAT 28.03.2017