VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 358 - HEIMSTRASSE

VOLLER ENERGIE. Alsdorf

BP NR. 358 – HEIMSTRASSE – 1. AUSFERTIGUNG

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (VBB)



ZEICHENERKLÄRUNG (VBB)

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
131	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
0,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
o	OFFENE BAUWEISE
	BAUGRENZE
TH	TRAUFHÖHE IN METERN Ü. BEZUGSHÖHE
FH	FIRSTHÖHE IN METERN Ü. BEZUGSHÖHE
BH	BEZUGSHÖHE IN METER Ü. NHN
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
V	ZWECKBESTIMMUNG: VEREKHRSBERUHIGTER BEREICH
P	ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE
	GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, UND LEITUNGSRECHTE ZUGUNSTEN DER VERSORGER (GFL)
Ga	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPÄTZE
Gm	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSMÜLLSTANDORTE
Tz	UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR EINE TECHNIKZENTRALE
LPB I	BENENNUNG LÄRMPEGELBEREICHE (LPB)
	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER LÄRMPEGELBEREICHE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANS
z.B. 120 p X	STATIONIERUNG BEZUGSHÖHE
	HECKENPFLANZUNG
	BAUMPFLANZUNG

ZEICHENERKLÄRUNG (VEP)

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
131	FLURSTÜCKSNUMMER
	GEBÄUDE
	GARAGE
	STELLPLATZ
BSt	BESUCHERSTELLPLÄTZE
	TERRASSEN / TERRASSENSCHRANK
4500	GARTENBOX
	GRÜNFLÄCHEN / HECKEN
	PRIVATWEGE / HAUSZUWEGUNGEN
	BAUMPFLANZUNG
	HECKENPFLANZUNG
AU	ABFALLSAMMELPLATZ ÜBERDACHT
	TECHNIKZENTRALE
	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHS DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS
A	ABFALLSAMMELPLATZ

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VEP)



ANSICHTEN / FARBKONZEPT



LAGEPLAN FARBKONZEPT, O. MASSSTAB



ANSICHT NORD, OHNE MASSSTAB



ANSICHT OSTEN "UNTERM HANG", OHNE MASSSTAB



ANSICHT SÜDEN "BIRKENSTRASSE", OHNE MASSSTAB



ANSICHT WESTEN "BUCHENSTRASSE", OHNE MASSSTAB

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Nutzungsbeschränkungen
(gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. gemäß § 9 BauGB)
Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 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 Wohngebiet WA1 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans **bis 0,52** und für das Allgemeine Wohngebiet WA2 **bis 0,51** zulässig. Bei einer zusammenfassenden Betrachtung von WA1 und WA2 ist die Überschreitung der GRZ bis 0,52 zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen
Die Bezugshöhe ist die Höhe der fertig ausgebauten, an der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Metern über Normal-Höhen-Null (NHN) mit Darstellung der Stationierung z.B. 120 p X und Festlegung der Bezugsseite zur Höhenbestimmung.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist höchstens eine Wohnung je Hauseinheit zulässig.

4. Stellplätze, Garagen, Gemeinschafts- und Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze und -müllstandorte sowie die Technikzentrale nur innerhalb der dafür gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

4.2 Vor Garagen ist als Aufstellfläche eine Fläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorzuhalten.

4.3 Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten mit Ausnahme von Boxen als Abstellmöglichkeiten unzulässig. Vorgärten sind die Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und der straßenseitigen Gebäudeflucht (an denen auch eine Ein- und Ausfahrt zulässig ist).

4.4 Die Ein- und Zufahrten, Stellplätze und Erschließungswege sind zu befestigen.

5. Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. BauGB i. V. m. dem dritten Abschnitt der BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Bauweise als **o - offene Bauweise** festgesetzt.

6. Überbaubare Grundstücksfläche
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans dürfen die Baugrenzen für ebenerdige Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenschränke zu den Gartenflächen um bis zu 3,50 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO).

7. Immissionsschutz
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden den überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete aufgrund von Schienenverkehrslärm der südlich verlaufenden Bahnstrecke der Eureglobahn der Linie RB 20 Lärmpegelbereiche (LPB) zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.



Die Umfassungsbauteile (wie Außenwände, Fenster und Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße R'w,res nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bauschalldämmmaß R'w,res für Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. (dB)	Büroräume* (dB)
I	bis 55	30	25
II	56 - 60	30	25

R'w,res = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung u. dgl.)

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen. Bei Räumen, in denen zur Nachtzeit geschlafen wird, wie Schlafräume, Kinderzimmer, Einzimmer-Appartements, sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die Eigenabschirmung der Gebäude kann bei der Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt werden.
Hinweis:Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr.358 ist der Fachbeitrag "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 358 "Heimstraße" in Alsdorf"; Accon Köln GmbH, Köln 31.07.2017.

8. Pflanzvorschriften
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i. V. m. § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

8.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten privaten Erschließungsflächen sowie zu den Wirtschaftswegen für angrenzende Eigentümer sind nur Hecken als Einfriedungen zulässig.
Bei den sonstigen Heckenpflanzungen (Wirtschaftswege für angrenzende Eigentümer) kann in die Hecke eine offenen Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Erschließung 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:

8.2 Die im Plangebiet festgesetzten Hecken sind nach der Pflanzenliste herzustellen
Pflanzenliste Hecken:

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

8.3 Die Höhe der Hecken im Vorgartenbereich an den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. entlang der Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht darf maximal 1,00 m betragen, sodass die Einsehbarkeit gewährleistet ist. Die Hecken im rückwärtigen Grundstücksbereich (Wirtschaftswege für angrenzende Eigentümer) sowie zu den Nachbargrundstücken dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m aufweisen.

8.4 Die zu pflanzenden klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbäume sind als Ersatzpflanzungen für die entfallenden nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume anzurechnen.

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

9.1 Folgende Dachneigung ist für die Dachform zulässig: Satteldach (SD) 25 - 36°

9.2 Zusammenhängende Baukörper sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

9.3 Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans herzustellenden Gemeinschaftsmüllstandorte (Gm) sind von drei Seiten einzufrieden.

9.4 Für die Gestaltung der Gebäude ist das Farbkonzept gemäß Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich.

9.5 Zwischen Dachgauben ist bei zusammenhängenden Baukörpern ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

C. KENNZEICHNUNG
(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

10. Der gesamte Planbereich ist als Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind, gekennzeichnet (siehe auch Hinweis Nr. 14).

D. HINWEISE

11. Gewässerschutz
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.

12. Hecken
Bei Heckenpflanzungen 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.

14. Baugrund
RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln hat darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet ist mit Böden zu rechnen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung ist mit besonderen baulichen Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich zu rechnen. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 „Erd und Grundbau; Boden- klassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Baunordnung des Landes Nordrhein Westfalen zu beachten.
Darüber hinaus wird auf die Ergebnisse des Baugrundgutachtens des Fachbüros HYDRO.O. Geologen und Ingenieure, Aachen von Mai 2017 verwiesen, die Erfordernisse zur Bodenverbesserung sind entsprechend zu berücksichtigen.

15. Bergbau
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Ansteig 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.
Das Plangebiet liegt über
- dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück" (Eigentümer: EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven),
- dem Bewilligungsfeld „Mathanna" (zeitlich begrenztes Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen; Rechtsinhaberin: A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25, 47877 Willich)
und
- dem Erlaubnisfeld „Honigmann" (Recht zur Aufsuchung von Erdwärme; Rechtsinhaberin: ENERGETICON gGmbH, Konrad-Adenauer-Allee 7, 52477 Alsdorf).

Das Plangebiet liegt über
- dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück" (Eigentümer: EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven),
- dem Bewilligungsfeld „Mathanna" (zeitlich begrenztes Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen; Rechtsinhaberin: A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25, 47877 Willich)
und
- dem Erlaubnisfeld „Honigmann" (Recht zur Aufsuchung von Erdwärme; Rechtsinhaberin: ENERGETICON gGmbH, Konrad-Adenauer-Allee 7, 52477 Alsdorf).

16. Drainagen
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).

17. Bodenverunreinigungen
Für den Fall, dass bei Erdarbeiten organoleptisch (z. B. geruchlich oder visuell) auffälliges Bodenmaterial festgestellt wird, ist das Umweltamt der Städteregion Aachen unverzüglich zwecks Festlegung weiterer Maßnahmen zu unterrichten. Rückfragen sind an Frau A. Schneider unter der Tel.-Nr. 0241/5198-2159 zu richten.

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

Stand der Planunterlage: September 2018

Alsdorf, den 24.10.2018

i. V.

ÖbVI

Für den Entwurf und die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

atelier stadt & haus
Gesellschaft für Stadt- und Baubetreuung mbH
Hellenthalstr. 32
45141 Essen
mail@stadt-haus.de
Telefon: 02 01 / 560 51 84-0
Telefax: 02 01 / 560 51 84-9
www.stadt-haus.de

Essen, den 24.10.2018

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 23.09.2017 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen.

Die Bekanntmachung erfolgte am 04.10.2018

Alsdorf, den 25.10.2018

i. V.

Technische Beigeordnete

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.06.2018 bis 11.07.2018 offengelegen.

Alsdorf, den 25.10.2018

i. V.

Technische Beigeordnete

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

Alsdorf, den 12.12.2018

Bürgermeister

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Alsdorf, den 12.12.2018

Bürgermeister

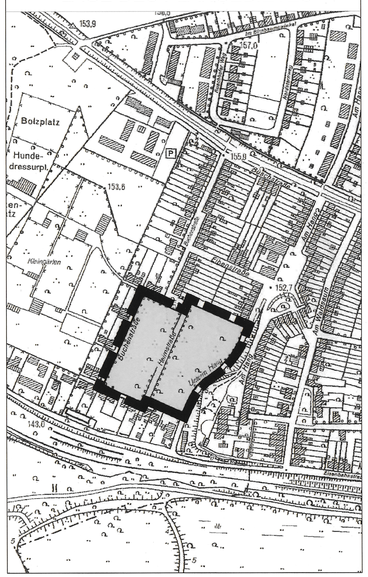
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 19.12.2018 veröffentlicht worden und am 19.12.2018 als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den 14.12.2018

Bürgermeister

M. 1:500

LAGE DES PLANGEBIETES



RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S.),
- 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

GEMARKUNG ALSDORF

STAND: 25.10.2018

VBB NR. 358 - HEIMSTRASSE