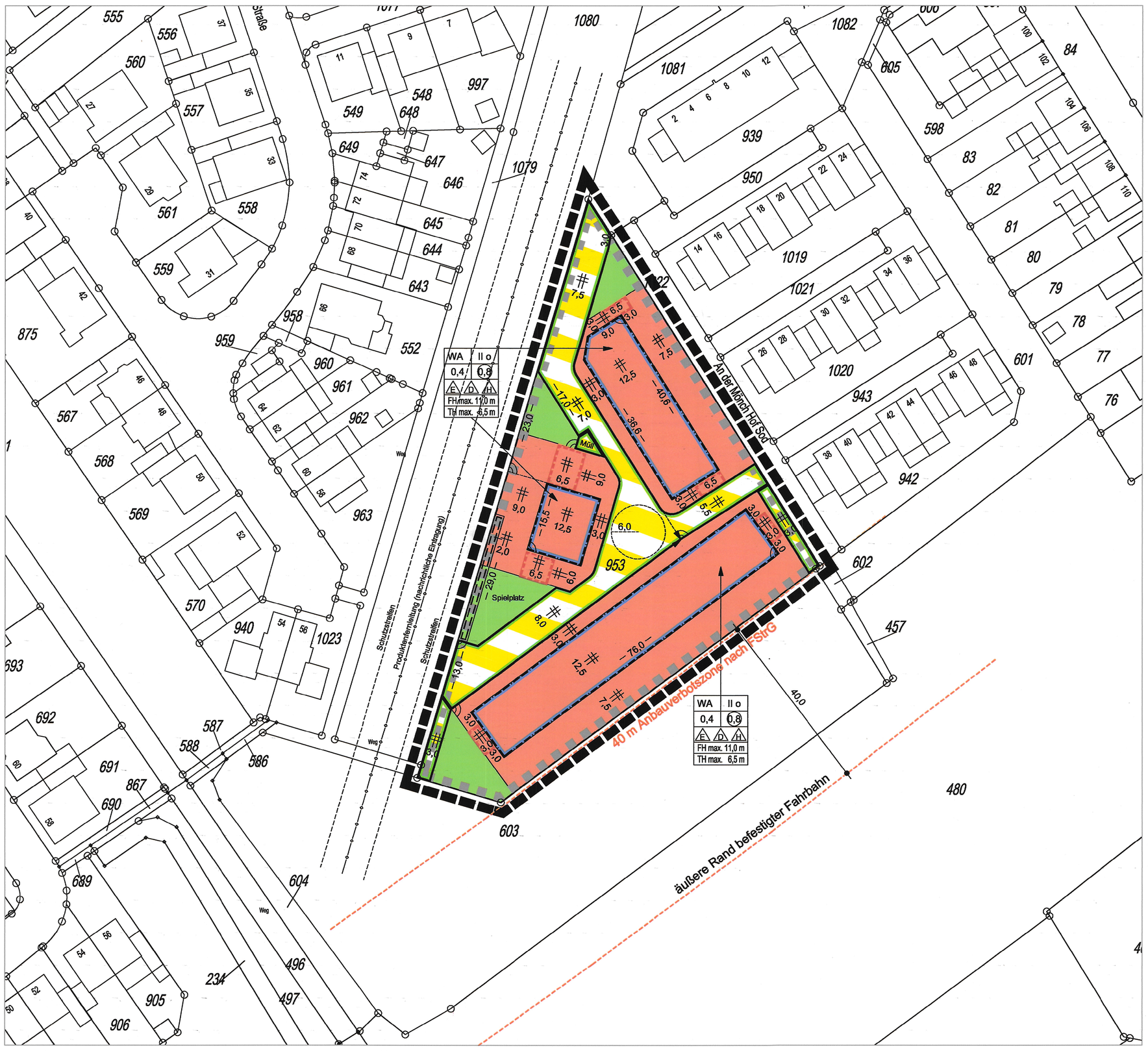
BP NR. 362
1. AUSFERTIGUNG

-AN DER MÖNCH HOF SOD-

BEBAUUNGSPLAN NR. 362
AN DER MÖNCH HOF SOD

VOLLER ENERGIE.
Alsdorf



Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das A61 – Amt für Planung und Umwelt der Stadt Alsdorf. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90).

Stand der Planunterlage 12/2017

Alsdorf, den 25.10.2018

i.V. S. v. Cicero-Marenberg

Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 29.11.2017 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 08.03.2018

Alsdorf, den 25.10.2018

i.V. S. v. Cicero-Marenberg

Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 10.08.2018 bis 10.09.2018 offengelegen.

Alsdorf, den 26.10.2018

i.V. S. v. Cicero-Marenberg

Technische Beigeordnete

Dieser Plan 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 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 17.12.2018

Bürgermeister

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.

MASZSTAB 1:500

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 362 -AN DER MÖNCH HOF SOD-

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

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

1.1 Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzung sind **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.**

1.2 Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzung sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig.**

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

2.1 Grundflächenzahl
(gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

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 den Allgemeinen Wohngebieten (WA) dieses Bebauungsplanes **bis zu 25 von Hundert zulässig.**

2.2 Höhe baulicher Anlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Für das in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit **II Vollgeschossen** als Höchstmaß, ist eine **Firsthöhe mit maximal 11,00m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) **zulässig.**

Im Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes ist eine **Traufhöhe von maximal 6,50m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straße bis zum Traufpunkt = Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut) einzuhalten.

	II - Vollgeschosse	
Satteldach (SD)	TH	max. 6,50m
	FH	max. 11,00m

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

Die **Traufhöhe (TH)** bei Satteldächern ist als Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

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

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

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

4. Errichtung von Nebenanlagen
(gemäß § 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Zugängen und Stellplatzzufahrten **nicht zulässig.**

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

5.1 **Garagen, Carports und Stellplätze** sind nur in den überbaubaren sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5.2 Vor den Garagen, Carports und Stellplätzen ist eine **Vorstellfläche von mindestens 5,0m Tiefe** zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

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

6.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal mit Anschluss an das vorhandene offene Grabensystem abzuleiten.

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

7. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Außenbauteile der unmittelbar entlang der Autobahn liegenden Wohnbebauung ist gemäß DIN 4109 ein resultierendes, erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,res}$ > 35dB einzuhalten.
Die der Autobahn abgewandten Häuserfronten dieser Wohnbebauung und die in weiterer Entfernung liegenden Gebäude (bis zu einem Abstand von 200m zur Autobahnmitte) ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von $R'_{w,res}$ > 30 dB einzuhalten.

Gemäß des Schallschutzgutachtens GA 95/172/M0 von Herrn Dipl.-Ing. F. Moschel vom 12.06.1996 werden als bauliche Maßnahmen empfohlen
- die schutzbedürftigen Räume in der Nähe der Autobahn auf der der Autobahn abgewandten Häuserseite anzuordnen, da für diese Räume ein Innenschallpegel für Schlafräume von 30 bis 35 dB (a) einzuhalten ist
- bzw. in den Räumen der Gebäude, die unmittelbar entlang der Autobahn errichtet sind, Fenster mit integrierten und schallgedämpften Lüftungen vorzusehen oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946/ 12/ anzustrebende Belüftung sicherzustellen.

Die entsprechenden Schallschutznachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

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

8.1 Die **Vorgartenflächen** in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind unter Ausnahme von Zuwegungen und Zufahrten **gärtnerisch anzulegen.** Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird.

8.2 Als Dachform sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur **Satteldächer (SD) zulässig.**

8.3 Folgende **Dachneigungen** sind für das Satteldach zulässig:

Satteldach (SD) 25° - 35°

8.4 Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die straßenseitige Traufhöhe und die straßenseitige Dachneigung einheitlich auszuführen.

8.5 **Massive Einfriedungen** wie Mauern, Betonzäune sowie geschlossene Zäune aus Holz oder Kunststoff sind als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche **unzulässig.**
Entlang privater Grundstücksgrenzen beträgt die zulässige Höhe der Einfriedungen maximal 1,80m und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1,00m.

C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

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

9.1 Der im Plangebiet herzustellende **Müllsammelplatz** ist von drei Seiten **mit Hecken einzufrieden.**
Die Hecken sind mit einer **Mindestbreite von 0,50m** und einer **maximalen Wuchshöhe von 1,80m** anzupflanzen.
Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.
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 Heckenpflanzungen sind mit Sträuchern der nachstehenden Arten gemäß 9.4 zu vorzunehmen.

9.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich der Vorgärten sind **nur Hecken als Einfriedung zulässig.** Die Höhe von 1,00m über Fahrbahnniveau darf nicht überschritten werden.
Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird.
Die Heckenpflanzungen sind mit Sträuchern der nachstehenden Arten gemäß 9.4 zu vorzunehmen.

9.3 Bei Neubebauung des Grundstückes ist für jede Hauseinheit ein Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte – Sortierung 10/12 – oder ein heimischer Hochstamm-Laubbaum – Sortierung 18/20 aus der nachstehenden Pflanzliste gemäß 8.4 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

9.4 Im Plangebiet sind Bäume und Sträucher gemäß nachstehender Pflanzliste mit heimischen Gehölzen vorzunehmen:

Acer campestre	– Feldahorn
Alnus glutinosa	– Schwarzerle
Betula pendula	– Sandbirke
Carpinus betulus	– Hainbuche
Cornus mas	– Kornelkirsche
Corylus avellana	– Waldhasel
Crateagus mono.	– Weißdorn
Fragus silvatica	– Buche
Fraxinus excels.	– Esche
Prunus avium	– Vogelkirsche
Prunus spinosa	– Schlehe
Quercus robur	– Stieleiche
Quercus petraea	– Traubeneiche
Rhamnus frang.	– Faulbaum
Rosa canina	– Hundsrose
Salix caprea	– Salweide
Sambucus nigra	– schwarzer Holunder
Sorbus aucupar.	– Eberesche
Viburnum opulus	– Schneeball

D. HINWEISE

1. Anbauverbotszone
Das Plangebiet liegt innerhalb der Anbaubeschränkungszone der BAB 44. Die entsprechenden anbaurechtlichen Bestimmungen und Beschränkungen des § 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz sind zu beachten und einzuhalten.
Entlang der süd-östlichen Plangebietsgrenze verläuft die 40 m-Anbauverbotszone der BAB 44. Die entsprechenden Bestimmungen und Beschränkungen des § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz sind zu beachten und einzuhalten.
Diesbezügliche Einzelprüfungen bzw. -entscheidungen obliegen der Straßenbauverwaltung (Straßen.NRW, Landesbetrieb Straßenbau).

2. Baugrund
Im gesamten Plangebiet ist gemäß Mitteilung der RWE Power AG mit Böden zu rechnen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 19971 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 „Erd und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein Westfalen zu beachten.

3. Bergbau
Der Planbereich befindet sich im früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand ein Anstieg des Grubenwassers aufgrund von Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten ist.
Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.
Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreibenden Betrieb der Braunkohletragebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.
Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten.
Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.
Diese Belange sind grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabenträger und Bergwerksunternehmer / Feldeigentümer zu regeln.
Dafür ist eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgensweg2 in 50935 Köln sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband in 50126 Bergheim zu stellen.

4. 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.

5. 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).

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.

6. Schutzstreifen Produktenfernleitung
Außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verläuft in der westlich angrenzenden Grünfläche ein 10 m breiter Schutzstreifen einer Produktenfernleitung, die in der Planzeichnung nachrichtlich eingetragen ist. Folgende Hinweise der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft FBG sind zu beachten:

- Arbeiten im Schutzstreifen der Produktenfernleitung dürfen grundsätzlich nur nach Rücksprache und im Einverständnis mit der Fernleitungs-Betriebsgesellschaft / BAIUDBw KompZ BauMgmt als Eigentümer der Produktenfernleitung durchgeführt werden.
- Im Schutzstreifen der Produktenfernleitung ist gemäß den bestehenden vertraglichen Vereinbarungen/ dinglichen Sicherungen die Errichtung von Bauwerken nicht zulässig.
- Der Schutzstreifen der Produktenfernleitung darf während der Baumaßnahme nicht als Ablagefläche für Bauschutt/Erdaushub benutzt werden.
- Das Abstellen der Baufahrzeuge während der Baumaßnahme ist im Schutzstreifen untersagt.
- Das Befahren und Überqueren des Schutzstreifens mit Baufahrzeugen, Arbeitsmaschinen und Geräten ist nur auf für solchen Verkehr zugelassenen Wegen erlaubt.
- Der dinglich gesicherte 10,0m breite Schutzstreifen muss von jeglicher Bebauung und sonstigen baulichen Maßnahmen (hierzu zählen bereits Zaunfundamente, Mauern, Hofbefestigungen usw.), Bepflanzungen mit Bäumen und sonstigem tiefwurzelnden Bewuchs entsprechend den bestehenden vertraglichen Regelungen freigehalten werden.
- Die Rechte an der o.a. Produktenfernleitung – dingliche Sicherung einschließlich Schutzstreifen – müssen gewahrt bleiben.

7. Kriminalprävention
Das Kriminalkommissariat 44 des Polizeipräsidiums Aachen in der Jesuitenstraße 5 in 52062 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241/9577 – 34401 die Möglichkeit zur Terminvereinbarung eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalitätsvorbeugung und Opferschutz an.

ZEICHENERKLÄRUNG

	FLURGRENZE
	FLURSTÜCKSGRENZE
129	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
0,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
TH	TRAUFHÖHE
FH	FIRSTHÖHE
o	OFFENE BAUWEISE
E	EINZELHÄUSER
D	DOPPELHÄUSER
H	HAUSGRUPPEN
	BAUGRENZE
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
	BESONDERE VERKEHRSFLÄCHEN
	GRÜNFLÄCHEN
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPÄTZE
	MIT GEHRECHT ZU BELASTENDE FLÄCHE
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

LAGE DES PLANGEBIETES

0 10 20 30 40 50 60 70

STAND: 14.11.2018

GEMARKUNG ALSDORF

BEBAUUNGSPLAN NR. 362 - AN DER MÖNCH HOF SOD-