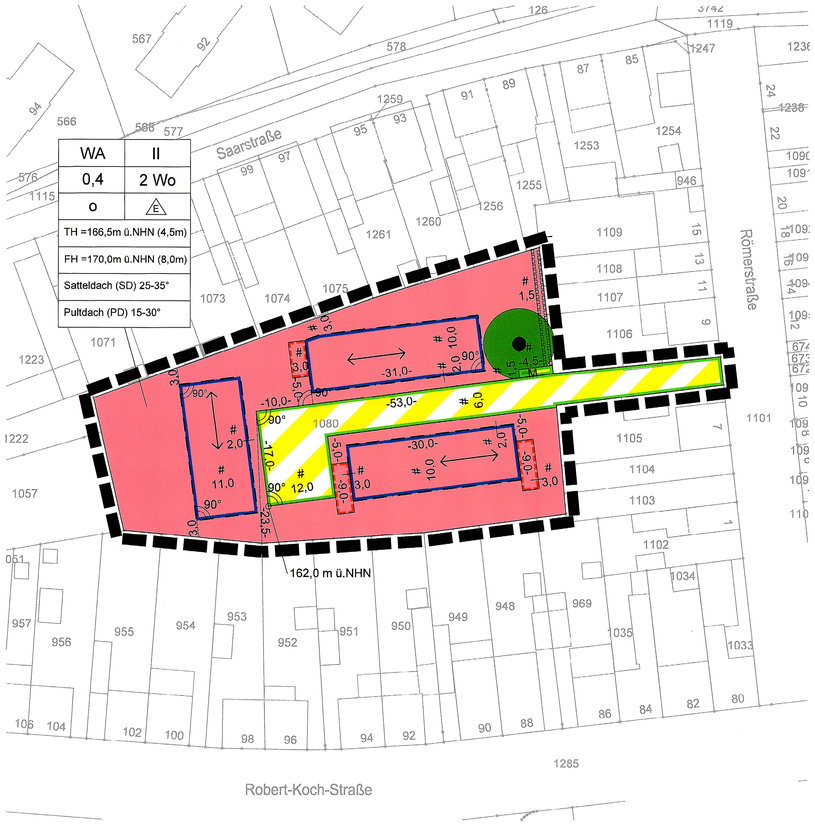
BEBAUUNGSPLAN NR. 371
-SAARSTRAßE-

VOLLER ENERGIE. Alsdorf



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 371 -SAARSTRAßE-

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(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 sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes 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. dem zweiten Abschnitt 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 25 von Hundert zulässig.

2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH). Untere **Bezugshöhe** zur Bestimmung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) ist der höchste geplante Punkt der als „Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzten Flächen. Dieser liegt bei einer Höhe von 162,0 m über NHN.

2.3 Die maximale Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung und dem Bezugspunkt. Sie wird auf 166,5 m über NHN festgesetzt (entspricht 4,5 m über Grund).

2.4 Die maximale Firsthöhe (FH) entspricht der Differenz zwischen dem höchsten Punkt der Dacheindeckung des hochseitigen Dachabschlusses und der Bezugshöhe. Sie wird auf 170,0 m über NHN festgesetzt (entspricht 8,0 m über Grund).

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes wird die Bauweise als o - offene Bauweise - festgesetzt.

4. Errichtung von Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Allgemein Wohngebiet WA sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von eingegrünten Müllbehältern nicht zulässig.

5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit (Einfamilienhaus) zulässig.

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

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen und Carports" zulässig.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

7. Nachweis notwendiger Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 51 BauO NRW)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind für die erste Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Für eine zweite Wohneinheit ist mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

8. Mit Gehrechten zu belastende Fläche
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

In der zeichnerisch festgesetzten „Mit Gehrechten zu belastenden Fläche" sind Gehrechte zugunsten der Anwohner der Grundstücke Römerstraße, Hausnummern 9, 11, 13 und 15 zu gewähren.

9. Stellplatzbegrünung
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

In den zeichnerisch festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich ist ab jedem angefangenem vierten Stellplatz ein Baum gemäß der nachfolgenden Pflanzliste in einer Mindestqualität Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste Stellplatzbegrünung:

Acer campestre ‚Elsrijk'	Feld-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata'	Hainbuche
Quercus robur ‚Fastigiata Koster'	Stieleiche
Tilia tomentosa ‚Brabant'	Brabanter Silberlinde

10. Erhalt von Bäumen
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Der zeichnerisch festgesetzte „Bestandsbaum" ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen Feld-Ahorn (Acer campestre ‚Elsrijk') in einer Mindestqualität Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung zu ersetzen.

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

11. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen
(gemäß § 86 Abs.4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 2 und 4 BauGB)

11.1 Pultdächer sind generell als versetzte Pultdächer unter Einhaltung der unter A 2.2 angegebenen Pultdachhöhen auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.

11.2 Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

Satteldach (SD)	25 - 35°
Pultdach (PD)	15 - 30°

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

12.1 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Hecken als Einfriedungen zulässig. Bei 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:

Pflanzliste Hecken:

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

12.2 Mindestens 50% der Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten sind die Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht (an denen auch eine Ein- und Ausfahrt zulässig ist).

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

13.1 Gemäß dem Geotechnischen Bericht der geotechnik west vom 26.11.2019 ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser der Dachflächen aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist deshalb an den neuen Mischwasserkanal innerhalb des Plangebietes anzuschließen.

13.2 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.

C. HINWEISE

14. Artenschutz

Die Artenschutzprüfung der Stufe 1 (Haese - Buero für Umweltplanung, November 2019) ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach ist die Entfernung von Totholz außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen. Nach Entfernung ist das Totholz auf Besiedlungsspuren von Fledermäusen (z.B. Kot) oder Staren (z.B. Federn) zu untersuchen. Werden Besiedlungsspuren gefunden, sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zur nächsten Saison Ersatzquartiere (Staren- oder Fledermauskästen) im Umfeld bereitzustellen.

15. 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.

16. Gehölzfällung

Baum- und Gehölzfällungen sind innerhalb der gesetzlich geregelten Vogelbrutzeit nicht zulässig. Sie müssen zwischen dem 1.10 und 29.2 erfolgen.

17. Hecken

Bei Heckenanpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

18. Kriminalprävention

Wohngebäude und Garagen sowie Gewerbeobjekte sollen zum wirksamen Schutz vor Ein-brüchen an sämtlichen Zugangsmöglichkeiten mit einbruchhemmenden Türen, Fenstern, Toren und Verschlusssystemen entsprechend den einschlägigen Empfehlungen der kriminal-polizeilichen Beratungsstellen ausgestattet werden. Die Beratung ist kostenlos.

Weitere Informationen erhalten Sie unter: Tel.: 0241 / 9577 - 34401 oder per E-Mail kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de

19. 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.

20. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mathanna". Durch den Anstieg von Grubenwasser kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

D. Kennzeichnungen

21. Bergwerksfelder

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück" der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Hieraus ergeben sich abbaubedingte Unstetigkeiten.

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

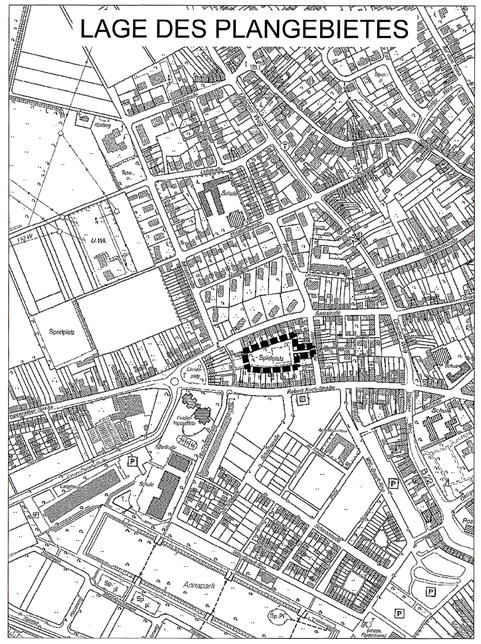
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666)

Jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

ZEICHENERKLÄRUNG

WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
2 Wo	ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
o	OFFENE BAUWEISE
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
TH =166,5m ü.NHN (4,5m)	HÖCHSTMAß DER TRAUFHÖHE
FH =170,0m ü.NHN (8,0m)	HÖCHSTMAß DER FIRSTHÖHE
	FIRSTRICHTUNG
Satteldach (SD) 25-35°	MINDEST- UND MAXIMALNEIGUNG BEI SATTELDÄCHERN
Pultdach (PD) 15-30°	MINDEST- UND MAXIMALNEIGUNG BEI PULTDÄCHERN
162,0 m ü.NHN	HÖHENBEZUGSPUNKT
	BAUGRENZE
	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
M	MÜLLSAMMELSTATION
	BESTANDSBAUM
	MIT GEHRECHT ZU BELASTENE FLÄCHEN
	FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

LAGE DES PLANGEBIETES



Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90).
Stand der Planunterlage 21.10.2019
Alsdorf, den 5.11.2020
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Jürgen Riemer
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Otto-Brenner-Straße 5 · D-52477 Alsdorf
Telefon 02404/67720 · Fax 02404/67722
ÖbVI

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch die
Erkelenz, den 2.11.20
VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
Tel.: 02431 - 973180
www.vdh.com
VDH Projektmanagement

Der Ausschluss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 26.09.2019 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Die Bekanntmachung erfolgte am 19.02.2020
Alsdorf, den 24.08.2020
i.V.
Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 11.01.2020 bis 10.08.2020 offengelegen.
Alsdorf, den 24.08.2020
i.V.
Technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 15.09.2020 als Satzung beschlossen.
Alsdorf, den 17.09.2020
i.V.
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.
Alsdorf, den 07.10.2020
i.V.
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 08.10.2020 veröffentlicht worden und am 08.10.2020 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Alsdorf, den 09.10.2020
i.V.
Bürgermeister

STAND:	31.08.2020	GEMARKUNG	ALSDORF	M 1: 500

0 10 20 30 40 50 60 70

BP NR. 371 -SAARSTRAßE-