Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 209
1. Änderung
– Blumenrath Ost –

Stadt Alsdorf

FG 2.1 – Bauleitplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 209 1. ÄNDERUNG – BLUMENTRAH OST –

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 in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für **sportliche Zwecke** nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen** nicht zulässig.

1.3 Von den nach § 6 Abs.2 BauNVO in dem Mischgebiet MI dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind **Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortiment gemäß Alsdorfer Liste mit Ausnahme von Kiosken** (Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzept 2008, siehe Anlage zu den textlichen Festsetzungen)**,** **Tankstellen**, **Vergnügungsstätten** sowie **Gartenbaubetriebe** nicht zulässig.

1.4 In dem Mischgebiet MI dieses Bebauungsplanes sind **Bordelle und bordellartige Betriebe** 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 3 dieses Bebauungsplanes **bis zu 25 von Hundert** zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Für das in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 3 sowie des Mischgebietes MI festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergeben sich in Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse und unterschiedlicher Dachformen folgende Höchstmaße:

	II Vollgeschosse		III Vollgeschosse	
Satteldach (SD)	TH FH	- 9,00 m	TH FH	- 12,00 m
Pultdach (PD) Zeltdach (ZD) Flachdach (FD)	TH FH	5,50 m 9,00 m	TH FH	8,50 m 12,00 m

Bezugshöhe ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück angefahren wird.

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

Bei **Pultdächern** ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und dem Bezugspunkt. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem hochseitigen Dachabschluss und der Bezugshöhe.

Bei **Zeltdächern** ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Bezugshöhe. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem Hochpunkt des Daches und der Bezugshöhe.

Bei **Flachdächern** ergibt sich die maximale Traufhöhe aus dem Dachabschluss des obersten Vollgeschosses. Die maximale Firsthöhe entspricht dem obersten Dachabschluss eines Staffelgeschosses. Das Staffelgeschoss muss dabei allseitig um mindestens 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen.

2.4 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist eine maximale Sockelhöhe bis höchstens 0,50 m einzuhalten (festgesetzt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoss-Fußboden).

2.5 In dem mit **offener Bauweise** festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dieses Bebauungsplanes sind nur **Einzel- und Doppelhäuser** zulässig.

3. Errichtung von Nebenanlagen
(gemäß § 14 BauNVO)

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

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

4.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 3 dieses Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit (Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte) zulässig.

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

5.1 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von **mindestens 5,0 m Tiefe** zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

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

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

6.1 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.

6.2 Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

Satteldach (SD)	30 - 40°
Pultdach (PD)	15 - 25°
Zeltdach (ZD)	15 - 25°
Flachdach (FD)	0 - 7°

6.3 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die straßenseitige Traufhöhe und Dachneigung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen.

6.4 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:

<u>Pflanzliste Hecken:</u>

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

6.5 Massive Einfriedungen wie Mauern, Betonzäune, etc. sowie geschlossene Zäune aus Holz, Kunststoff, etc. sind als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

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

7.1 Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes über einen neu zu verlegenden Stauraumkanal, der an das vorhandene Kanalsystem anzuschließen ist. Für die Bemessung des Stauraumes ist ein 100jährliches Regenereignis zu Grunde zu legen.

7.2 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.

8. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Im Bebauungsplan werden passive Schallschutzmaßnahmen mittels Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gem. DIN 4109 festgesetzt (vgl. Beiplan Lärmpegelbereiche).

C. HINWEISE

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

10. Bergbau
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 209 1. Änderung – Blumenrtah Ost - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

11. 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.

12. Altlastenverdachtsfläche
Die gekennzeichnete Fläche liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche 5103/0294. Alle Baumaßnahmen bzw. Umnutzungen im Bereich der Verdachtsfläche sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen zur Stellungnahme vorzulegen.

13. Bodenverhältnisse
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betreiben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (D.h. Verzicht auf Kellergeschosse oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen).

14. Baudurchführungsvereinbarung

Vor Baubeginn haben die Bauherren auf den an die Bahntrasse grenzende Grundstücke mit der EVS Euregio Verkehrsschienennetz GmbH eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen.

D. ANLAGE ZU DEN TEXTLICHEN FESTSETZUNGEN

ZENTREN- UND NAHVERSORGUNGSRELEVANTES SORTIMENT FÜR DIE STADT ALSDORF (ALSDORFER LISTE)

gem. Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Alsdorf, BBE Retail Experts-Unternehmensberatung GmbH & Co. KG, Köln, Juli 2008

Definition der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente	
WZ 2003	Bezeichnung
nahversorgungsrelevante Sortimente	
52.2	Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren
	Facheinzelhandel mit Nahrungsmitteln
52.31	Apotheken
52.33	kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerieartikel
zentrenrelevante Sortimente	
52.49.5	Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräten und Software
52.49.6	Telekommunikationsgeräte
52.45.2	Geräte der Unterhaltungselektronik
52.41	Haushaltstextilien (z.B. Haus- und Tischwäsche), Kurzwaren, Schneiderei-bedarf, Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche ohne Bettwaren
52.44.7	Heimtextilien (Gardinen, Dekorationsstoff, Vorhänge, dekorative Decken)
52.45.1	elektrische Haushaltsgeräte (nur Kleingeräte ohne Öfen, Herde, Kühl-schränke, Spülmaschinen und Waschmaschinen)
52.44.4	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
52.45.3	Musikinstrumente und Musikalien
52.44.3	Haushaltsgegenstände (u.a. nicht elektrische Haushaltsgeräte, Koch-, Brat- und Tafelgeschirre, Schneidwaren, Bestecke)
52.47.2	Bücher
aus 52.47	Fachzeitschriften, Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
52.47.1	Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
52.45.2	bespielte Ton- und Bildträger
52.49.7	Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör
52.49.8	Sportartikel (Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportgeräte)
52.48.6	Spielwaren, Bastelartikel
52.42.1	Bekleidung
52.43.1	Schuhe, Lederwaren und reisegepäck
52.32	medizinische und orthopädische Artikel
aus 52.49	Schnittblumen
52.48.5	Uhren und Schmuck
52.49.3	Augenoptiker
52.49.4	Foto- und optische Erzeugnisse
52.48.2	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
52.50	Einzelhandel mit Antiquitäten und Gebrauchtwaren