Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 211 – 3.Änderung – Robert Koch Straße –

Stadt Alsdorf

FG 2.1 – Bauleitplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 211 - 3. Änderung – Robert Koch Straße –

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 WA1 und WA2 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 WA1 und WA2 dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind **Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen** nicht zulässig.

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

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dieses Bebauungsplanes ist eine maximale Drempelhöhe von 1,0m zulässig. Unter Drempelhöhe ist der Abstand der Oberkante Rohbaudecke über dem obersten Vollgeschoss und der Oberkante Dachhaut des Gebäudes zu verstehen.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 dieses Bebauungsplanes ist ein Überschreiten der Baugrenzen durch Erker und Balkone ab dem 1.Obergeschoss bis zu 1,5 m zulässig.

4. Einrichtung 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 Müllbehältern, Zugängen und Stellplatzzufahrten **nicht zulässig**.

4.2 Gemäß § 14 Abs.2 BauNVO sind Nebenanlagen, die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, ausnahmsweise zulässig.

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

5.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 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 Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe Dreifünftel der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Drempelhöhe des Dachaufbaus beträgt 1,0 m. Die Firsthöhe des Dachaufbaus darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten. Die Firsthöhe ist der oberste Schnittpunkt der Dachflächen eines Gebäudes, bei Flach- und Pultdächern der höchste Punkt der Dachhaut.

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

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

7.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes in den vorhandenen Regenwasserkanal einzuleiten. Eine Versickerung ist nicht zulässig.

C. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8. Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie zur Einfriedung der Grundstücke

8.1 Auf den zu bebauenden Grundstücken in den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

8.2 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Bäumen oder Sträuchern zu bepflanzen und die Bepflanzung zu pflegen und zu erhalten.

8.3 Sofern die Baugrundstücke eingefriedet werden, sind dafür einheimische und standortgerechte lebende Hecken zu verwenden.

8.4 Abfallsammelbehälter, Pergolen und Carports sind mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

8.5 Dächer ab einer Fläche von 30 m² und einer Neigung unter 10 Grad sind zu bepflanzen, die Bepflanzungen zu pflegen und zu erhalten.

D HINWEISE

9. Hecken

Bei Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

10. 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.
Bei der Errichtung baulicher Anlagen ist mit einer erhöhten Betonaggressivität durch Sulfat und Ammonium zu rechnen. Entsprechende Maßnahmen sind im Einzelfall vorzusehen und mit der Baugenehmigungsbehörde abzustimmen.

11. Gründungsmaßnahmen

Es wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bodenverhältnisse im Bereich von Auffüllungen besondere Gründungsmaßnahmen entsprechend der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen möglich sein könnten.

12. Altlasten

Sofern bei künftigen Baumaßnahmen Bodenaushub anfällt oder vorhandener Boden umgeschichtet wird und dabei Schichten unterhalb der unbelasteten Auffüllung berührt werden (also Berührung der alten Auffüllungen aus Zeit des Zechenbetriebs), ist dieser Boden gutachterlich zu untersuchen und gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Städteregion Aachen, Umweltamt zu beteiligen.

13. Gasfernleitung

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche „Am Holzplatz“ verläuft die Thyssengasfernleitung L00038 (vgl. nachrichtliche Darstellung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes). Bei Tiefbauarbeiten in Nähe der Gasfernleitung ist eine Abstimmung mit der zuständigen Betriebsstelle, Thyssengas GmbH Kampstraße 49 44137 Dortmund, erforderlich.

14. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211 – 3. Änderung – Robert Koch Straße - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.
Derzeit ist das Plangebiet nicht durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingte Grundwasserabsenkungen betroffen. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass das Plangebiet zu einem späteren Zeitpunkt von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen sein kann. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg wären hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.