Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 211 – 4. ÄNDERUNG
– Robert-Koch-Straße –

Stand 23.02.2022

Stadt Alsdorf
A 61 Amt für Planung und Umwelt

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

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

Im Allgemeinen Wohngebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen.

Von den gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gem. § 1 (5) BauNVO im allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Beherbergungsbetriebe.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

2.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächen dürfen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von insgesamt 0,6 überschritten werden.

2.2 Die Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Trauf- (TH) sowie der Firsthöhe (FH). Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sind die in der Planzeichnung angegebenen jeweils nächstgelegenen Messpunkte an den Baugrenzen in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.

Die Traufhöhe (TH) wird definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die maximale Traufhöhe wird mit 6,75 m festgesetzt.

Die Firsthöhe (FH) entspricht dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes. Die maximale Firsthöhe wird mit 11 m festgesetzt.

Traufhöhe (TH)	6,75 m
Firsthöhe (FH)	11 m

Die Errichtung von Kellergeschossen wird im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.

3. Stellung der baulichen Anlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung von Gebäuden ist entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Pfeilrichtung zu realisieren.

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

4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten Bereichen für Stellplätze, Garagen und Carports zulässig.

4.2 Bei der Errichtung von Garagen ist ein Abstand von 6 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

4.3 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 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.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum aus der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

5.2 Pflanzliste standortgerechter Laubbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche (Hochstamm)
Mespilus germanica	Mispel (Hochstamm)

Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, 2 x v., mit Drahtballierung, Stammumfang 16 cm. Die Bäume sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Hinweis: Bei der Baumpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

5.3 Abfallsammelbehälter, Pergolen und Carports sind nur mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen aus der Pflanzliste (A 5.5) zu begrünen.

5.4 Einfriedungen sind nur in Form von einheimischen und standortgerechten lebenden Hecken aus der nachfolgenden Pflanzliste zulässig. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In die Hecke integrierte Zäune dürfen eine Höhe von 1,0 m nicht überschreiten. Sie müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.
Vorgartenbereiche dürfen max. 50 cm hoch, die rückwärtigen Bereiche max. 1,50 m hoch eingefriedet werden.

5.5 Pflanzliste standortgerechter Heckeneinfriedungen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Waldhasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustum vulgare	Liguster
Liguster	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Amelanchier ovalis	Felsenbirne

Pflanzqualität der Hecken: Sträucher, 1 x v., o.B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro lfdm. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Hinweis: Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

5.6 Die „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen aus der Pflanzliste A 5.5 zu begrünen.

6. Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

6.1 Als Dachformen sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) Satteldächer (SD) sowie Pultdächer (PD) zulässig.

6.2 Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

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

6.3 Pultdächer sind generell als versetzte Pultdächer unter Einhaltung der unter A 2.2 angegebenen Pulttraufhöhe auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 3 m aufweisen muss.

6.4 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachneigung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen. Die Fassadengestaltung ist aufeinander abzustimmen.

6.5 Dächer sind mit grauen bis schwarzen, matten Dachdeckungen auszuführen. Dies gilt nicht für die Dacheindeckungen von Garagen, Carports und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB.
Die Dächer von Garagen und Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6.6 Photovoltaik- und Solarthermieanlagen sind nur auf den Dächern der Hauptanlagen zulässig.
Die Summe der Breite der Dachaufbauten darf 50 % nicht überschreiten. Dachaufbauten müssen einen Abstand von mind. 0,5 m zu Traufe, First und Ortgang sowie untereinander einhalten. Gauben dürfen eine Breite von jeweils 3,0 m und eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten. Die Verwendung unterschiedlicher Gaubenformen auf der Dachfläche eines Hauses ist unzulässig.

6.7 Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, offene oder begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10% der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter (Schottergärten) als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.
Bei der Anlage sind heimische Pflanzen, Sträucher und Bäume aus den Pflanzlisten unter Punkt A 5.2 sowie A 5.5 zu verwenden.

6.8 Als Sockelhöhe (Oberkante fertiger Fußboden im Erdgeschoss) sind max. 25 cm einzuhalten. Höhenbezugspunkt für die Bestimmung der Höhenlage sind die in der Planzeichnung angegebenen jeweils nächstgelegenen Messpunkte an den Baugrenzen in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

Eine Versickerung von Niederschlagswässern ist nicht zulässig, das Niederschlagswasser von befestigten Flächen ist in das vorhandene städtische Trennsystem – Regenwasserkanäle – einzuleiten.

8. Zulässige Zahl der Wohnungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. Doppelhaushälften gelten jeweils als ein Wohngebäude.

9. Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß des Altlasten-, entsorgungs- und baugrundtechnischen Gutachtens des Ingenieurbüros Dr. Tillmanns & Partner GmbH mit Datum vom 11.07.2019 ist im allgemeinen Wohngebiet auf den vorhandenen Auffüllungen nach den Baumaßnahmen eine 0,2 m mächtige Rekultivierungsschicht aufzubringen.
Aufgrund der Bodenverhältnisse im Bereich von Auffüllungen könnten besondere Gründungsmaßnahmen entsprechend der Ergebnisse der Baugrunduntersuchungen möglich sein. Sofern bei künftigen Baumaßnahmen Bodenaushub anfällt oder vorhandener Boden umgeschichtet wird und dabei Schichten unterhalb der unbelasteten Auffüllung berührt werden, ist dieser Boden gutachterlich zu untersuchen und gegebenenfalls fachgerecht zu entsorgen. Im Baugenehmigungsverfahren wird die Städteregion Aachen, Umweltamt zu beteiligen.

10. Geländeoberflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird die Höhenlage durch die Messpunkte in der Planzeichnung festgesetzt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Höhenlage gilt als Festlegung der Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NRW. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen heranzuziehen. Die Höhenfestsetzungen gelten auch für die innerhalb der Abstandsflächen zulässige Bebauung (Grenzbebauung).

B. KENNZEICHNUNGEN

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich in der Altlasten-Verdachtsfläche Anna I u. II / Zeche, Kokerei/ Nr. 5102/0033. Der Schadensbereich 20 wird als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 211 – 4. Änderung wurde ein Altlastengutachten erstellt (Dr. Tillmanns & Partner, 2019).

C. HINWEISE

1. 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-Amts für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ sind folgende Maßnahmen notwendig: Die Erfüllung des Verletzungs- und Tötungstatbestandes kann für Vögel durch die Anwendung einer Bauzeitenregelung außerhalb der Brutzeit (also zwischen dem 1.10. und 28.2. eines Jahres) sicher vermieden und somit ausgeschlossen werden.

3. Kriminalprävention

Das Kriminalkommissariat 44 des Polizeipräsidiums Aachen in der Jesuitenstraße 5 in 52062 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241/9577-34401 oder per Email unter kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalistätsvorbeugung und Opferschutz an.

4. Bergbau

Die Planfläche liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“ im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Entwicklungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch Anstieg 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. Die Bebauungsplanfläche liegt über dem Bewilligungsfeld „Mathanna“. Die Bewilligung gewährt das zeitlich befristete Recht zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlenwasserstoffen. Rechtsinhaberin dieser Bewilligung ist die A-TEC Anlagentechnik GmbH, Schmelzerstraße 25 in 47877 Willich. Bergschäden infolge von Bodenbewegungen sind bei der beantragten Art der Gewinnung von Kohlenwasserstoffen nicht zu erwarten. Die Planfläche befindet sich im Randbereich einer Grundwasserkontamination.

5. Hausdrainagen und thermische Nutzung

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. 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 der Städteregion Aachen zu beantragen.

6. Erweiterung des Kanalnetzes

Für die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes / das neue Gebiet ist eine Anzeige gemäß § 57.1 LWG bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen einzureichen.

7. Immissionsschutz

Im Falle der Errichtung/des Betriebs mit Luft-Wärmepumpen, ist ein maßgeblicher Immissionsrichtwert von 34 dB(A) zur Nachtzeit am nächstgelegenen, zum Wohnen genutzten Gebäude zu berücksichtigen.

D. Nachrichtliche Übernahme

Die im Umfeld des Bebauungsplans liegenden Gasfernleitungen und das Steuerkabel werden nachrichtlich in die Planung übernommen. Ein Schutzstreifen von jeweils 4,0 m zu beiden Seiten ist von Bebauung frei zu halten. Darüber hinaus dürfen keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden, die den Bestand oder Betrieb der Gasfernleitungen und des Steuerkabels beeinträchtigen oder gefährden.

Alsdorf, den 23.02.2022
VDH Projektmanagement GmbH