TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 242 - 1. ÄNDERUNG - SCHAUFENBERG-SÜD

Stadt Alsdorf
FG 2.1 – Bauleitplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 242 - 1. ÄNDERUNG - SCHAUFENBERG-SÜD -

1. **Nutzungsbeschränkungen** gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs.9 BauNVO und **Ausschluß von Arten baulicher Nutzung** gemäß § 9 BauGB

1.1 Von den nach § 6 Abs. 2 BauGB in **Mischgebieten** allgemein zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 2 Nr. 3 BauGB **nicht zulässig**. Die nach § 4 Abs. 3 BauGB in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO **nicht zulässig**.

1.2 Die nach § 4 Abs. 3 BauGB in **allgemeinen Wohngebieten** ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO **nicht zulässig**.

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

2.1 Die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige **Überschreitung der Grundflächenzahl** GRZ durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist innerhalb des Mischgebietes **MI nicht zulässig**. Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes **WA** ist die Überschreitung um **bis zu 25 v. H. zulässig**.

2.2 Die **Firsthöhe (FH)** darf innerhalb des **MI** maximal **15,0 m**, mindestens aber **8,5 m**, und innerhalb des **WA** maximal **10,0** m, mindestens aber **7,5 m** betragen (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut bzw. Oberkante Attika).

2.3 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist bei Gebäuden eine **Sockelhöhe** von maximal **0,50 m** einzuhalten (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoß-Rohdecke).

3. **Festsetzungen bezüglich der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** gemäß § 9 (1) Nr.6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet **WA** beträgt die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Haus und Doppelhaushälfte **zwei Wohnungen.**

4. **Errichtung von Nebenanlagen** gemäß § 14 BauNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Grund-

stücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern **unzulässig**.

5. Stellplätze und Garagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind von ihrer Zufahrtsseite her mit einer mindestens **5,0 m tiefen Aufstellfläche** herzustellen.

6. Besondere Anforderungen an bauliche Anlagen, Begrünung und Gestaltung von Freiflächen gemäß § 86 BauONW

6.1 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die straßenseitige **Traufhöhe** und straßenseitige **Dachneigung** an der gemeinsamen Grundstücksgrenze **anzugleichen**.

6.2 Die Dächer der Wohngebäude im Allgemeinen Wohngebiet **WA** sind als Satteldach mit einer **Dachneigung von 30-45°** auszuführen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind **unzulässig**.

6.3 Die Dächer der Gebäude im Mischgebiet **MI** sind als Satteldach mit einer Dachneigung von **30-45°**, als Pultdach mit einer Dachneigung von **maximal 20°** oder als Flachdach auszuführen. Walm- und Krüppelwalmdächer sind **unzulässig**.

6.4 Rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen sind mit **Hecken** einzufrieden. In die Hecke kann eine **offene Zaunkonstruktion** aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Fläche hin nicht sichtbar ist. Die Hecken und Zaunkonstruktionen dürfen eine **Höhe von 1,80 m** über Fahrbahnniveau nicht überschreiten. Entlang öffentlicher Verkehrsflächen dürfen die Hecken und Zaunkonstruktionen eine **Höhe von 1,0 m** über Fahrbahnniveau nicht überschreiten.

6.5 Bei der Heckenpflanzung sind Sträucher in einer Qualität von **60-100 cm** mit mindestens **4 Pflanzen pro lfdm** zu verwenden. Sie sind aus folgender **Artenliste** auszuwählen:

Carpinus betulus	- Hainbuche
Crateagus mono.	- Weißdorn
Fagus silvatica	- Buche
Ligustrum vulg.	- Liguster

Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

7. Festsetzungen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB

7.1 Die zeichnerisch gekennzeichneten **Bäume** im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten und durch geeignete Maßnahmen gegen Schäden zu sichern.

7.2 Private Flächen wie Zuwege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter Verwendung **wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge** herzustellen.

8. Beseitigung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 51 a Abs. 3 und Abs. 4

Die Beseitigung des Niederschlagswassers von unbelasteten Flächen wie Dächern und Terrassen wird innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA über den Mischwasserkanal in der **Resi-Quint-Straße** zugelassen. Das aus dem Bereich des Mischgebietes MI 1 anfallende Niederschlagswasser wird in den Regenwasserkanal des ehemaligen Trennsystems in der **Luisenstraße** eingeleitet.

9. Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Im Bebauungsplan werden passive Schallschutzmaßnahmen mittels Mindestanforderungen an die Schalldämmmaße von Außenbauteilen gemäß der Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989 festgesetzt (vgl. Beiplan Lärmpegelbereiche). An den gekennzeichneten Fassadenseiten sind die erforderlichen Schalldämmmaße in dB einzuhalten.

HINWEISE :

1. Denkmalpflege

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.

2. Baugrund

Für Teile der überbaubaren Flächen sind bei deren Bebauung **besondere bauliche Vorkehrungen im Gründungsbereich** gem. DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.

3. Altlasten

Teile des Plangebietes sind im Altlastenkataster der Städteregion Aachen als **Altlastenverdachtsfläche** (Katasternummer 5103/2147; ehemaliger Bauhof/Tankstelle) verzeichnet. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 242 wurde eine gutachterliche Altlastenuntersuchung (Dr. Tillmanns & Partner GmbH, August 2000) durchgeführt. Da der Bebauungsplan Nr. 242 – 1. Änderung den Bereich der Verdachtsfläche überplant, hat die Altlastenuntersuchung ebenfalls für den Bebauungsplan Nr. 242 Bestand.

Die Altlastenuntersuchung stellt im nördlichen Teil der Verdachtsfläche (siehe Beiplan Altlasten) potentielle Schadstoffeintragsstellen fest. Vor einer Bebauung dieses Bereiches ist daher eine **weiterführende Untersuchung** des betroffenen Bereiches durch den jeweiligen Vorhabenträger gemäß dem Gutachten zu veranlassen.

Gegebenenfalls notwendige **Sanierungen** sind durch den Vorhabenträger in Abstimmung mit dem Umweltamt der Städteregion Aachen durchzuführen.

4. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 242 – 1. Änderung – Schaufenberg-Süd - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu **Hebungen an der Tagesoberfläche** kommen.

Alsdorf, den 10.01.2014

Wiese