**Der Bürgermeister**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 275 – 3. ÄNDERUNG – AM ALTEN BAHNDAMM –

**Stadt Alsdorf**

**A 61 Amt für Planung & Umwelt**

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 275 – 3. ÄNDERUNG – AM ALTEN BAHNDAMM –

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB)

### 1. Nutzungsbeschränkungen und Ausschluss von Arten baulicher 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 Wohngebiet dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für **sportliche Zwecke** nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 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 Für das im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine **Firsthöhe von maximal 8,0 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) einzuhalten.

2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist eine **Traufhöhe von maximal 5,00 m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straße bis zum Traufpunkt = Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut) einzuhalten.

2.3 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 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes **bis zu 25 von Hundert** zulässig.

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

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes sind **maximal zwei Wohnungen** je Gebäude zulässig.

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

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

## 5. Einrichtung von Nebenanlagen
(gemäß § 14 BauNVO)

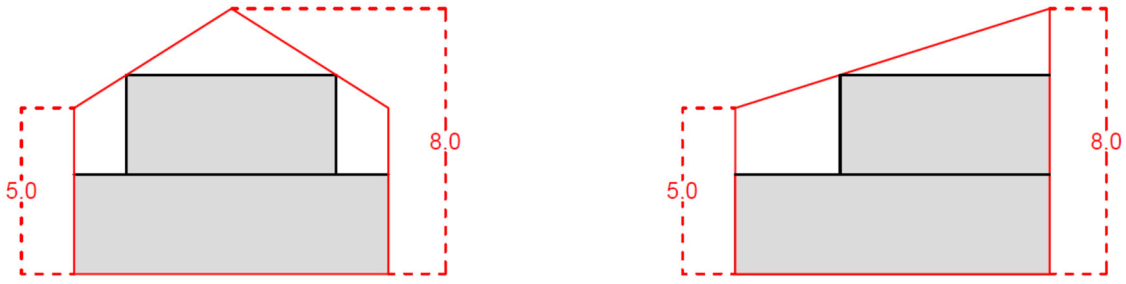
5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der **Vorgärten** (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern **nicht zulässig**.

# 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 Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes sind Dächer ausschließlich als **Satteldächer** mit einer Dachneigung von 20° bis 35°, **Pultdächer** oder **versetzte Pultdächer** mit einer Dachneigung von 15° bis 30° sowie **Flachdächer** zulässig.

Gemäß § 31 Abs. 1 BauGB kann im Einzelfall von den festgesetzten Traufhöhen für Gebäude mit Flachdach abgewichen werden, sofern im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der zeichnerische Nachweis erbracht wird, dass sich der geplante Baukörper vollständig in das zulässige Regelprofil einfügt. Das Regelprofil entspricht einem Gebäude mit Sattel- bzw. Pultdach, welches die maximal zulässige Firsthöhe von 8,0 m bzw. die maximale zulässige Traufhöhe von 5,0 m innerhalb der zulässigen Dachneigungen und Baugrenzen ohne etwaige Dachaufbauten oder Baukörpervorsprünge ausnutzt. Die Voraussetzungen für eine Abweichung werden erfüllt, wenn das geplante Gebäude mit Flachdach die im Sinne des Regelprofils maximal möglichen Außenkanten desselben Gebäudes mit einem fiktiven Sattel- bzw. Pultdach nicht überschreitet. Die Art des zeichnerischen Nachweises wird im Folgenden beispielhaft dargestellt:




6.2 Für die Wohngebäude sind nur **Dacheindeckungen** mit matter Oberfläche in roten, braunen, grauen oder schwarzen Farbtönen zulässig.

6.3 Einfriedungen sind entlang der **rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen** zulässig. Entlang privater Grundstücke beträgt die zulässige Höhe der Einfriedungen **maximal 1,80 m** und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen **maximal 1,00 m**. Die Einfriedungen sind entweder in Form von Zaunkonstruktionen aus **Holz** zu errichten, oder als **Hecken** gemäß den Vorgaben unter Punkt 8.2 anzupflanzen.

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

7.1 Das Niederschlagswasser von unbelasteten Flächen wie Dächern, Terrassen und sonstigen Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) ist innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes über den **Mischwasserkanal** zu entsorgen.

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.

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

## 8. Pflanzvorschriften im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 In den zeichnerisch dafür vorgesehenen Bereichen sind Heckenpflanzungen gemäß den Vorgaben unter Punkt 8.2 vorzunehmen. Entlang der Grundstücksgrenzen zum Landschaftsraum muss die Hecke **mindestens eine Höhe von 1,50 m** besitzen. Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen beträgt die **maximale Höhe der Hecke 1,00 m**.

8.2 Bei Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück 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 1:

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

Pflanzqualität der Hecken:
Sträucher, 1 x v., o.B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro lfdm.

Hinweis:
Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NRW zu berücksichtigen.

8.3 Pro Baugrundstück ist mindestens ein heimischer standortgerechter Baum nachstehender Art zu pflanzen:

Pflanzliste 2:

| | |
|---|---|
| Corylus avellane betulaceae | Haselnuss |
| Cydonia mespilus | Quitte |
| Juglans regia | Walnuss |
| Malus | Apfel |

| | |
|---|---|
| Prunus avium | Süßkirsche |
| Prunus cerasifera | Sauerkirsche |
| Prunus italianica | Pflaume |
| Prunus syrica | Zwetschke |
| Pyrus Rosaceae | Birne |

Pflanzqualität der Bäume:
Bäume, Hochstamm, Stammumfang 16 – 18 cm, 3 x v.

8.4 Alle neu anzupflanzenden Gehölze haben der Güteklasse A des Bundes Deutscher Baumschulen zu entsprechen und sind in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Gebäude anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang durch eine entsprechende Pflanzung zu ersetzen.

## 9. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9.1 Die zeichnerisch zum Erhalt festgesetzten Bäume, Sträucher und Hecken sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind sie durch Neupflanzungen zu ersetzen.

9.2 Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich der erhaltenswerten Gehölz- und Vegetationsbestände durch einen Bauzaun zu schützen. Die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

## 10. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich
(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

10.1 Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf Grundlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 275 - 1. Änderung - Am alten Bahndamm - vom 18.06.2013 auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauGB auf den von der Stadt Alsdorf dafür erworbenen Flächen nordwestlich des Plangebietes (Gemarkung Hoengen, Flur 29, Flurstücknummern 31, 108, 127, 144, 160, 162) durch Anlage einer jungen Obstwiese.

## 11 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. dem dritten Abschnitt der BauNVO)

11.1 Gemäß § 23 Abs.3 BauNVO i. V. m. § 23 Abs.2 Satz 3 wird festgesetzt, dass für die Flurstücke Gemarkung Hoengen, Flur 29, Nrn. 119 und 120 der Bestand außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig ist. Über den Bestand hinausgehende Gebäude sowie Gebäudeteile außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind unzulässig. Nutzungsänderungen sind unter der Einhaltung der Festsetzungen unter Punkt 1 der Festsetzungen innerhalb des Bestandes zulässig.

# D HINWEISE

## 12. Befreiungsanträge gemäß § 67 BNatSchG
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 – 3. Änderung – Am alten Bahndamm – ist gemäß § 72 Bundesnaturschutzgesetz für alle Bauanträge eine

Befreiung erforderlich. Diese ist bei der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

**13. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die zur Herstellung von Straßen und Wegen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

**14. Bergbau**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 275 3. Änderung – Am Alten Bahndamm – befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Das Plangebiet befindet sich außerdem in einem Bereich, in dem mit Grundwasserbeeinflussungen bedingt durch Sümpfungsmaßnahmen im Rahmen des Braunkohlentagebaus zu rechnen ist.

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle, Braunkohle und Eisenstein verliehenen Bergwerksfeld „Maria“ (Eigentümerin: EBV HmbH, Hückelhoven) sowie über den auf Erdwärme verliehenen Erlaubnisfeldern „Aachen-Weisweiler“ (Inhaberin: Fraunhofer-Gesellschaft zur Förderung der angewandten Forschung e.V., München - zu wissenschaftlichen Zwecken) und „Kreuz-Aachen“ (Inhaberin: Stadtwerke Aachen Aktiengesellschaft in Aachen, Aachen - zu gewerblichen Zwecken).

**15. Baugrund**

In den zeichnerisch gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist mit Böden zu rechnen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung innerhalb dieser Bereiche sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich gemäß DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden (Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). 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 zu beantragen.

**16. Immissionsschutz**

Im Allgemeinen Wohngebiet dieses Bebauungsplanes ist bei der Wahl, der Errichtung und dem Betrieb der Luft- Wärmepumpe ein maßgeblicher Immissionsrichtwert von 34 db(A) zur Nachtzeit zum nächstgelegenen, zum Wohnen genutzte Gebäude zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich im Bereich eines militärischen Fluggebietes. Es ist mit Lärm- /und Abgasimmissionen zu rechnen.

**17. 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.

*Alsdorf, den 31.10.2022*

*Dillgard*