STADT ALSDORF
DER BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 312
- MARTIN-STRUFF-STRASSE -

Stand 22.09.2010

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 312 ‚MARTIN-STRUFF-STRASSE'

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 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 im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis zu 25 von Hundert zulässig.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe des Firstes bestimmt. Innerhalb des WA 4 und für Pultdächer wird zusätzlich die maximale Höhe der Traufe festgesetzt.
Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes bei Satteldächern, der Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses bei Pultdächern und der Bezugshöhe.
Im WA 1 wird die Firsthöhe auf 11,5 m festgesetzt, im WA 2 auf 9,5 m und in den WA 3 und WA 4 auf 9 m.
Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Bezugshöhe. Im WA 4 wird die Traufhöhe auf 4,5 m festgesetzt.
Für Pultdächer außerhalb des WA 4 wird die Traufhöhe auf maximal 6,2 m festgesetzt.

2.2.2 Innerhalb des WA 1 ist die Bezugshöhe die höchste Höhe der Verkehrsfläche ‚Martin-Struff-Straße' an der Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks.

2.2.3 Innerhalb der WA 2 bis WA 4 ist die Bezugshöhe die höchste Höhe der Verkehrsflächen an der Grundstücksgrenze des jeweiligen Baugrundstücks.

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

Je Wohngebäude sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften gelten als eigenständiges Gebäude.

4. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

4.1 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.
Zusätzlich ist jeweils ein Stellplatz pro Wohngebäude innerhalb des Vorgartenbereiches zulässig.

4.2 Die Tiefe der Garagenzufahrten muss ab Straßenbegrenzungslinie mindestens 5 m betragen.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser
(§ 9 Abs. 4 BauGB; § 51a Abs. 3 LWG NRW)

5.1 Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) ist innerhalb dieses Bebauungsplanes in tiefer liegenden Schichten durch geeignete dezentrale Versickerungsanlagen vorzunehmen. Eine entsprechende Erlaubnis ist jeweils bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen einzuholen.
Für die Versickerungsanlage ist eine Fläche von ca. 3 % der jeweiligen Grundstücksfläche freizuhalten. Diese Fläche muss einen Abstand von 2 m zur Grundstücksgrenze sowie zu unterkellerten Gebäuden einen Abstand von 6 m einhalten. Auf den 2-m-Abstand zum Nachbarn kann bei gegenseitigem Einvernehmen verzichtet werden. Zu nicht unterkellerten Gebäuden ist kein Abstand notwendig.

5.2 Das schwach belastete Niederschlagswasser öffentlicher Verkehrsflächen (Straßen, Fußwege) ist in die zu verlegende Kanalisation der neuen Erschließungsstraßen einzuleiten.

5.3 Private Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gem. § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

6. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und 25b BauGB)

6.1 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz

Auf der mit (A) gekennzeichneten Grünfläche sind insgesamt drei Bäume heimischer Art gemäß Pflanzliste 1, StU 16 – 18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Alle als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Bäume zu ersetzen.

6.2 Öffentliche Grünfläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der mit (B) gekennzeichneten Grünfläche ist die vorhandene Hecke zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Pflanzungen zu ersetzen.

6.3 Öffentliche Grünfläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der mit (C) gekennzeichneten Grünfläche ist im Wurzelbereich angrenzender Bäume entsprechend der Kronentraufffläche jegliche Oberflächenversiegelung untersagt.
Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich durch einen Bauzaun zu schützen.
Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' ist zu beachten.
Außerhalb des Kronentraufbereiches angrenzender Bäume ist eine Heckenanpflanzung auf der Grünfläche vorzunehmen. Als Heckenpflanzen sind mindestens 4 Sträucher pro lfdm der Pflanzliste 3 zu pflanzen.

6.4 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der mit (D) gekennzeichneten Fläche ist im Wurzelbereich angrenzender Bäume entsprechend der Kronentraufffläche jegliche Oberflächenversiegelung untersagt.
Während laufender Baumaßnahmen ist der Wurzel- und Kronenbereich durch einen Bauzaun zu schützen.
Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' ist zu beachten.

6.5 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 4 Bäume heimischer Art gemäß Pflanzliste 2, StU 16 – 18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sollen einer Art sein.

6.6 Anpflanzung von Hecken

Rückwärtige und seitliche Grundstücksgrenzen der zukünftigen Grundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen

mit Hecken einzufrieden. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Fläche hin nicht sichtbar ist.
Als Heckenpflanzen sind mindestens 4 Sträucher pro lfdm der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

7. Verkehrsflächen
(§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.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

1. Freiflächen

Mindestens 50 % der Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen.

2. Bauliche Anlagen

Doppelhäuser sind mit einheitlichen Trauf- und Firsthöhen zu errichten.

3. Pultdächer

Pultdächer sind generell als versetzte Pultdächer unter Einhaltung der unter A 2.2.1 angegebenen Pulttraufhöhe auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.

C HINWEISE

Erdbebenzone

1. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW', Juni 2006.

2. Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW sind zu beachten. Bodenfunde sind unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

3. Nutzung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Die dezentralen Versickerungsanlagen sollten auf den einzelnen Grundstücken in einem frühen Baustadium erstellt werden. Die Realisierung sollte möglichst koordiniert werden.

4. Luftschutzstollen

Im nördlichen Bereich der WA 1 und WA 2 wird ein Luftschutzstollen aus dem 2. Weltkrieg vermutet. Bisherige Bohrungen lassen darauf schließen, dass die Oberkante des Luftschutzstollens in einer Tiefe von mehr als 12,50 m unter derzeitiger Geländeoberfläche liegt. Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen werden weitere Suchbohrungen vorgenommen, die mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen sind.

D PFLANZLISTEN

- **Pflanzliste 1**

  Bäume Grünflächen

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica

- **Pflanzliste 2**

  Straßenbäume

Spitzahorn	Acer platanoides
Spitzahorn	Acer platanoides ‘Cleveland’
Apfeldorn	Crataegus ‘Carrierei’
Herzblättrige Erle	Alnus cordata

- **Pflanzliste 3**

  Gehölze

Hainbuche	Carpinus betulus
	1 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100
Buche	Fagus silvatica
	1 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100
Liguster	Ligustrum vulgare
	1 x verpflanzt, o.B., H 60 - 100

MASSNAHMEN ZUM AKTIVEN UND PASSIVEN SCHALLSCHUTZ

Zur Minderung der Immissionen wird im Bebauungsplan Nr. 312 entlang der nördlichen Plangebietsgrenze die mit (1) gekennzeichnete vorhandene Lärmschutzwand (OK 148,50 m üNN) um 9 m nach Osten mit einer Abschirmkante von h = 150,50 m üNN und um 16 m nach Norden mit einer Abschirmkante von h = 149,50 m verlängert. Diese Festsetzungen gehen von den heutigen Geländehöhen des Sportplatzes aus. Eine Geländeanhebung ist somit ausgeschlossen.

Innerhalb der mit (2) gekennzeichneten Fläche sind öffenbare Fenster zu schutzbedürftigen Schlaf-, Wohn- und Aufenthaltsräumen mit Einblick zum Parkplatz bzw. zur Anlieferung im 1. und 2. Obergeschoss nicht zugelassen.

Innerhalb der mit (3) gekennzeichneten Fläche sind öffenbare Fenster zu o.g. Räumen im 2. Obergeschoss nicht zugelassen.

