STADT ALSDORF
DER BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 315
- AM SCHMIEDSEND -

Stand 30.09.2011

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 315 ‚AM SCHMIEDSEND'

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 der Traufe und des Firstes bestimmt.
Die maximale Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Bezugshöhe.
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.
Die festgesetzte Traufhöhe darf bei Pultdächern einseitig um maximal 1,00 m überschritten werden.
Für Flachdächer wird eine maximale Gebäudehöhe von 6,50 m festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus dem höchsten Dachabschluss.

2.2.2 Die Bezugshöhe ist jeweils die höchste Höhe der endausgebauten 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.

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

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

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

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

5.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind zwei Bäume heimischer und einer Art, StU 16 - 18 cm, gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch eine entsprechende Pflanzung zu ersetzen.

5.2 Anpflanzung von Bäumen auf den Grundstücken

Je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ist ein Laubbaum heimischer Art, StU 16 - 18 cm, gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen, zu erhalten und zu pflegen und bei Abgang durch eine entsprechende Pflanzung zu ersetzen.

5.3 Anpflanzung von Hecken

Neben Stellplätzen, die in Längsrichtung an öffentlichen Verkehrsflächen liegen, ist zwischen Stellplatz und öffentlicher Verkehrsfläche eine Heckenanpflanzung mit mindestens vier Sträuchern pro lfdm gemäß Pflanzliste 3 vorzunehmen. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

5.4 Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die vorhandene Hecke zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch entsprechende Pflanzungen zu ersetzen.
Die DIN 18920 ‚Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' ist zu beachten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als externe Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 483 Flur 6 Gemarkung Hoengen eine 2.100 qm große Obstwiese anzulegen.
Pro 150 qm Obstwiese ist ein Obstbaum gemäß der Liste ‚Empfohlene Obstsorten in Kreis und Stadt Aachen (1997)' zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Des Weiteren ist die 1.700 qm große Fläche des Flurstückes 109 Flur 1 Gemarkung Hoengen mit einer für die Grünlandnutzung geeigneten Saatgutmischung einzusäen und danach dauerhaft als Grünland zu erhalten.
Umsetzung und Erhalt der Ausgleichsmaßnahmen auf den beiden externen Kompensationsflächen sind über Eintragungen in das Baulastenverzeichnis rechtlich abzusichern.
Die Teilflächen der externen Ausgleichsmaßnahmen werden gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB den geplanten Verkehrsflächen bzw. den heutigen Flurstücken innerhalb des Bebauungsplanes, die nicht bereits entsprechend § 34 BauGB bebaubar sind, in Anlage E zugeordnet.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

Dachformen

Innerhalb von Baufenstern mit festgesetzter Firstrichtung sind nur Satteldächer oder Pultdächer zugelassen.
Pultdächer sind generell als versetzte Pultdächer unter Einhaltung der unter A 2.2.1 angegebenen Pulttraufhöhe auszuführen. Das Gegenpult muss eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen.
Ausnahmen von den vorgeschriebenen Dachformen für untergeordnete Gebäudeteile sind zulässig.

C HINWEISE

1. Erdbebenzone

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 Niederschlagswasser kann in den vorhandenen Kanal in der Straße ‚Am Schmiedsend' eingeleitet werden. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

4. Bergbau

Durch den Anstieg des Grubenwassers innerhalb des Steinkohlebergbaus sind Bodenbewegungen nicht auszuschließen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus liegt und dass nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten ist. Eventuell daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planungen und Bauvorhaben zu berücksichtigen.

D PFLANZLISTEN

- **Pflanzliste 1 – Straßenbäume**

Spitzahorn	Acer platanoides
Apfeldorn	Crataegus 'Carrierei'
Herzblättrige Erle	Alnus cordata

- **Pflanzliste 2 – Bäume auf Grundstücken**

Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Rotbuche	Fagus sylvatica
Obstbäume	

- **Pflanzliste 3 – Hecken**

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

E ZUORDNUNG DER EXTERNEN AUSGLEICHSMASSNAHMEN

Die 2.100 qm große anzulegende Obstwiese auf dem Flurstück 483 Flur 6 Gemarkung Hoengen und die 1.700 qm große Fläche für Grünland auf dem Flurstück 109 Flur 1 Gemarkung Hoengen wird den einzelnen Flurstücken und geplanten Verkehrsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes wie folgt zugeordnet:

	Flurstück 483, Flur 6	Flurstück 109, Flur 1
Verkehrsflächen	245 m²	200 m²
Flurstück 100, Flur 6	430 m²	345 m²
Flurstück 614, Flur 6	313 m²	253 m²
Flurstück 676, Flur 6	390 m²	317 m²
Flurstück 677, Flur 6	722 m²	585 m²