Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 329 – AM TIERPARK –

Stadt Alsdorf

A 61 Amt für Planung & Umwelt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 329 – AM TIERPARK -

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)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des WA 1 und WA 2 die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.

1.1.2 Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für soziale und sportliche Zwecke innerhalb des WA 3 zulässig.

1.2 Sondergebiet (SO) gemäß § 10 BauNVO

In dem festgesetzten Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholung“ sind nicht störende Gewerbebetriebe sowie der Versorgung des Gebiets dienende Schank- und Speisewirtschaften i.V.m einer Kiosknutzung zulässig, sofern diese im direkten Zusammenhang mit der nördlich angrenzenden Freizeit- und Erholungs- anlage des „Naherholungsgebiet Broichbachtal“ betrieben werden. Darüber hinaus ist eine untergeordnete Wohnnutzung (Betriebswohnung) mit 1 Wohneinheit (WE) zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Beschränkung der Grundflächenzahl
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Gemeinschaftsstellplätze und Tiefgaragen mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 bis zu 50 von Hundert zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und durch differenzierte maximale Höhenfestsetzungen der Gebäudehöhen (GH) bestimmt.

Alle Gebäude-, First- und Traufhöhen sind auf die nördlich an das Plangebiet

angrenzende Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche mit einem festgesetzten Bezugspunkt von 137,3 m über NHN zu beziehen.

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

3. Bauweise

(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Innerhalb des WA 1 und des SO ist in den mit - o - gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen eine offene Bauweise festgesetzt.

3.2 Innerhalb des WA 2 ist in den mit - a - gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Durch die zeichnerische Darstellung festgesetzten Baulinien und Baugrenzen wird die Gebäudestellung hier differenziert geregelt.
Die Errichtung von unterirdischen Tiefgaragen (TGa) ist über die Baugrenzen hinaus auch innerhalb der dafür dargestellten Flächen zulässig.

4. Garagen, Tiefgaragen und (Gemeinschafts-)Stellplätze

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

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind Tiefgaragen sowie oberirdische Gemeinschaftsstellplätze nur innerhalb der dazu jeweils zeichnerisch festgesetzten Flächen (TGa und GSt) zulässig.

4.2 Innerhalb des Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Freizeit- und Erholung“ sind Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor den Garagen ist eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Geh, Fahr- und Leitungsrechte werden als Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sowie als Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.
Notwendige Schleppkurven für Müllfahrzeuge etc. sind im Zuge der Ausführungsplanung zu gewährleisten. Geringfügige Abweichungen der dargestellten Trassen können im Baugenehmigungsverfahren zur Gewährleistung der notwendigen Schleppkurven für Müllfahrzeuge etc. zugelassen werden.

5.2 Die innerhalb des Plangebietes darüber hinaus festgesetzten Gehrechte erfolgen zugunsten der Allgemeinheit.

5.3 Geringfügige Abweichungen der dargestellten Trassen für Gehrechte können im Baugenehmigungsverfahren ausnahmsweise zugelassen werden.

6. Beseitigung von Niederschlagswasser

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

6.1 Gemäß dem Bodengutachten (Baugrund Süd, März 2013) zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – welches den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – mit einbezieht, weist der Boden innerhalb des Plangebietes keine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf. Die im Plangebiet anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sind über die in der Planzeichnung ausgewiesenen Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte der öffentlichen Kanalisation in der Theodor-Seipp-Straße zuzuführen.

6.2 Die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen in den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen (siehe Beiplan „Regenwasserbeseitigung“) erfolgt im Trennsystem über separate Regenwasserkanäle in den Alsdorfer Weiher bzw. den Broicher Bach als Vorfluter. Aufgrund der Geländetopografie ist das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen in den mit „B“ gekennzeichneten Bereichen (siehe Beiplan „Regenwasserbeseitigung“) im Mischsystem dem Kanal in der Theodor-Seipp-Straße zuzuleiten.

6.3 Das auf privaten befestigten Flächen wie Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten anfallende belastete Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu fassen und dem öffentlichen Kanal in der Theodor-Seipp-Straße (Mischsystem) zuzuleiten.

7. Verkehrsflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

8. Pflanzvorschriften

(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 Bei der Einfriedung von Grundstücken mit Hecken sind Sträucher gemäß der Pflanzliste 1 unter Punkt 8.3 zu verwenden. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein.

8.2 Auf den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zeichnerisch festgesetzten Baumstandorten, zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind innerhalb der Baugebiete die bestehenden Bäume zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang sind innerhalb der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen mit Bäumen der gleichen Art vorzunehmen.

8.3 **Pflanzliste 1:**

Heckenpflanzungen sind mit Sträuchern der nachstehenden Arten vorzunehmen:

Hainbuche	- Carpinus betulus
Buche	- Fagus silvatica
Liguster	- Ligustrum vulgare

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.

Pflanzliste 2:
Baumpflanzungen sind mit Gehölzen der nachstehenden Arten vorzunehmen:

(unter 8 Meter Wuchshöhe)
Kugel-Ahorn - Acer platanoides Globosum
Kugel-Blumen-Esche - Fraxinus ornus Meczek
Kupfer-Felsenbirne - Amelanchier lamarckii
Hahnen-Dorn - Crataegus crus galli
Rot-Dorn - Crataegus laevigata Paul`s Scarlet
Weiß-Dorn - Crataegus monogyna

(bis zu 10 Meter Wuchshöhe)
Feld-Ahorn „Elsrijk - Acer campestre Elsrijk
Blumen-Esche - Fraxinus ornus

(bis zu 15 Meter Wuchshöhe)
Rot-Ahorn - Acer rubrum
Mehlbeere - Sorbus aria

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

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

9.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 in den Bereichen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauO NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig, mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten und eingegrünten Abstellmöglichkeiten für Müllbehälter.

9.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Gebäudefassaden aus Putz, Sichtmauerwerk (Klinker), Naturstein, Sichtbeton, Metall oder Glas herzustellen. Die genannten Materialien können mit Holz oder Kunststoff kombiniert werden.

9.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 3 sind nur Flachdächer (FD) als Dachformen zulässig.

9.4 Folgende Dachneigungen sind für die jeweiligen Dachformen zulässig:

Flachdach (FD) 0 - 5°

9.5 Tiefgaragen sowie Flachdächer sind innerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen dauerhaft, mindestens extensiv (bspw. mit einer Moos-Sedum-Vegetation, einer Sedum-Grad-Vegetation) auf einem mindestens 10 cm starkem, geeigneten Bodensubstrat zu begrünen. Verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten sind hiervon ausgenommen.

9.6 Darüber hinaus sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei gemäß Arbeitsblatt DWA - A 138 nicht zulässig. Dacheindeckungen mit üblichen Anteilen aus Kupfer, Zink und Blei (Fallrohre, Dachrinnen, etc.) gemäß Arbeitsblatt DWA - A 138 sind zulässig.

9.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – 3 sowie im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Freizeit und Erholung“ sind mit Ausnahme von Schornsteinen, Solaranlagen und Antennenanlagen Dachaufbauten jeglicher Art nicht zulässig.

Die Anlage von Terrassen auf der Decke des obersten Geschosses (Dachgeschoss) ist nicht zulässig.

9.8 Massive Einfriedungen wie Betonzäune sowie geschlossene Zäune aus Kunststoff sind als Einfriedung unzulässig.

9.9 Erforderlich einsehbare Stützmauern sind als Natursteinmauern, durch mit Naturstein verblendete Mauern oder als Gabionen abzubilden. Die Verwendung von unverblendeten Betonwinkelsteinen, Holz- oder Betonpalisaden sowie Pflanzsteinen ist nicht zulässig. Ausnahmsweise können in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde abweichende Materialien zur einheitlichen Gestaltung von Stützmauern zugelassen werden.

9.10 Innerhalb des Sondergebietes „Freizeit und Erholung“ ist aufgrund flurnaher Grundwasserabstände die Errichtung von Kellergeschossen nicht zulässig.

C. LANDESRECHTLICHE REGELUNGEN – STELLPLÄTZE

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO und § 51 BauONW)

10.1 Innerhalb des WA 1 und WA 2 sind mindestens 1,2 Stellplätze je Wohneinheit in den für Tiefgaragen und Gemeinschaftsstellplätzen festgesetzten Flächen herzustellen.

D. HINWEISE

1. Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVR – Amt für Denkmalpflege, 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-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. 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.

Gemäß dem Bodengutachten zum Bebauungsplan Nr. 328 – Am Weiher – (IWB, 24.05.2013), welches den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – mit einbezieht, können die anstehenden Böden, bei mindestens steifer Konsistenz der bindigen Partien, für die geplanten Wohnhäuser erfahrungsgemäß als insgesamt ausreichend tragfähig angesehen werden. Aufgrund der wechselnden Bodenschichtung, insbesondere der variierenden Mächtigkeit der relativ setzungsempfindlichen Lehmböden, wird jedoch empfohlen, nach der Erschließung des Plangebietes jeweils bauwerksbezogene Baugrunderkundungen durchzuführen.

3. Bergbau

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Zudem können die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes zukünftig von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus beeinflusst werden. In diesem Fall wäre mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels, sowie einem späteren Wiederanstieg nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen, zu rechnen.

4. Grundwasser- und Bodenverhältnisse

Aufgrund der Topografie und der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet, ist das lokale Auftreten von Hangwasser möglich. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 ‚Bauwerksabdichtungen' zu beachten.
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben 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 zu beantragen.

5. Artenschutz

Folgende im Rahmen der Planaufstellung durchgeführte Artenschutzprüfung (Stadt Alsdorf, Juli 2015) ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark –.

Die in der Vorprüfung genannten Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Städteregion Aachen entsprechend umzusetzen:

- Das Anbringen von Nisthilfen in Bezug auf die Mehlschwalbe
- Die Untersuchung älterer Bäume vor Ihrer Fällung auf das Vorhandensein von größeren Nestern und Baumhöhlen
- Sowie die Überprüfung aller abzureißenden Gebäude auf das Vorhandensein von Nestern für Winter- bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen.

6. Immissionsschutz – Tiergeräusche

Nördlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 329 – Am Tierpark – grenzt der Tierpark der Stadt Alsdorf an das Plangebiet. Hierbei handelt es sich um eine jederzeit öffentlich zugängliche Fläche, auf der verschiedene Tiergehege angeordnet sind. Im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes, wird auf Grundlage der gutachterlichen Stellungnahme des Büro IBK vom April 2016 darauf hingewiesen, dass von schalltechnisch relevanten Tieren (z.B. Esel, Pfaue, etc.) im Tierpark, insbesondere während der Brunftzeiten, mit Pegelhuben von mehr als 15 dB(A) über den allgemeinen Natur- und Umgebungsgeräuschen, zu rechnen ist und diese Vorbelastung als ortsüblich zu tolerieren ist.

7. 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 vorbeugung.aachen@poizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalistätsvorbeugung und Opferschutz an.

8. Energieversorgung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Nahwärmenetz vorgesehen, so dass für die vorgesehen Neubauten die Verpflichtung zum Anschluss an das Nahwärmenetz resultiert. Der Anschluss- und Benutzungszwang für Nahwärme wird durch eine Satzung gemäß § 9 Gemeinde verordnung NRW sichergestellt werden.

Alsdorf, den 15.11.2017

Molitor