TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 337 – HALDE MARIA –

Stand 09.09.2013

Stadt Alsdorf
FG 2.1 – Bauleitplanung

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Im „Sondergebiet“ SO mit der Zweckbestimmung „Photovoltaik-Anlage“ gemäß **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 11 Abs. 2 BauNVO** ist die Unterbringung von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie der zugehörigen technischen Vorkehrungen und Einrichtungen zulässig. Zulässig sind:

- Photovoltaik-Module einschließlich ihrer Befestigung auf dem Erdboden
- Technische Einrichtungen und Anlagen zum Betrieb der Photovoltaikanlagen, z.B. Wechselrichter, Stromkabel
- Oberirdische Leitungen und unterirdische Kabel
- Die für die Erschließung und Wartung des Gebietes erforderlichen Wege
- Einrichtungen und Anlagen für die Wartung, Instandhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage
- Einrichtungen und Anlagen für die Sicherheitsüberwachung des Solarparks
- Einfriedungen durch Zaunanlagen mit Toren

1.2 Die maximale Höhe der Photovoltaik-Anlage ist mit 2,0 m über Gelände festgesetzt.

2. Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2.1 Umzäunungen und Erschließungswege können auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Das Landesnachbarrechtsgesetz ist zu beachten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs.1 Nr. 20

3.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Wald sind die vorhandenen Gehölzbestände vor Beschädigung zu schützen. Die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist zu beachten.

3.2 Als externe Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf dem Flurstück 13, Flur 38 Gemarkung Hoengen eine 2.350 qm große Streuobstwiese anzulegen.
Die Ersatzmaßnahme ist spätestens 1 Jahr nach Fertigstellung der Freilandphotovoltaikanlage umzusetzen.

4. Flächen und Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich gemäß § 9 Abs.1a BauGB

Der ökologische Ausgleich zum Bebauungsplan Nr. 337 wird im dazugehörigen Landschaftspflegerischen Begleitplan (einschließlich der Ergänzung vom 24.06.2013) ermittelt. Die Umsetzung des Ausgleichs als Obstwiese erfolgt außerhalb des Plangebietes auf der Teilparzelle Gemarkung Hoengen, Flur 38, Flurstück 13. Diese Fläche wird dem Bebauungsplan Nr.337 zugeordnet. Der Ausführungszeitpunkt der Herstellung der drei Kreuzkrötengewässer ist der Unteren Landschaftsbehörde rechtzeitig vor Baubeginn mitzuteilen.

5. Verkehrsflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11

Die als Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung öffentlicher Fußweg gekennzeichnete Fläche ist unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge herzustellen.

6. Einfriedung gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW

6.1 Eine Einfriedung des Geländes ist bis in eine Höhe von 2,5 m zulässig.

6.2 Die Einfriedung ist als Maschendrahtzaun in grüner oder schwarzer Farbe mit einer Maschenweite von mind. 15 x 15 cm oder einem Abstand von mind. 0,25 cm zur Geländeoberfläche auszuführen.

B. HINWEISE

Altlasten
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Altlastenverdachtsfläche 5103-0375 „ehemaliges Betriebsgelände der Kokerei Maria-Hauptschacht“. Aufgrund der Bodenbelastung mit PAK ist die zurzeit vorhandene Flächenversiegelung beizubehalten. Alle Eingriffe in das Erdreich sind gutachterlich zu überwachen. Eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser ins Erdreich ist unzulässig. Bei Baumaßnahmen und /oder Umnutzungen im Bereich der Altlasten-Verdachtsfläche ist eine Beteiligung des Umweltamtes der StädteRegion Aachen erforderlich

Bergbauschächte
Aufgrund möglicher Ausgasungen ist zur Sicherung der Nutzungen im Bereich der Schachtschutzbereiche die Stellungnahme eines Sachverständigen einzuholen.
Bebauungen jeder Art im Schutzbereich des „Neuschachtes A14“, des „Maasschachtes A16“ und des „Hülfsschachtes A17“ sind mit der EBV GmbH oder deren Rechtsnachfolger abzustimmen.

Grundwasserveränderungen
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.337 liegt im verliehenen Bergwerksfeld “Maria”. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg sind daher nicht auszuschließen.
Das in diesem Gebiet anstehende Grundwasser ist bei der Bebauung zu berücksichtigen. Die Grundwasseroberfläche wurde 2013 mit 147 m ü. NHN angegeben.

Baudurchführungsvereinbarung
Mindestens 6 Wochen vor Baubeginn ist mit der EVS Euregio Verkehrsschienennetz GmbH eine Baudurchführungsvereinbarung abzuschließen.

Alsdorf, den 09.09.2013

gez.
Otte