TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 338 – OFDEN FESTWIESE

Stand 24.11.2015

Stadt Alsdorf
FG 2.1 – Bauleitplanung

A TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 338

1. Flächen für Gemeinbedarf

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf dient der Unterbringung einer **Kindertagesstätte**. Zulässig ist eine Kindertagesstätte einschließlich der dafür erforderlichen Einrichtungen und baulichen Anlagen.

2. Höhe baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Für das in der Fläche für Gemeinbedarf festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit **1 Vollgeschoss** als Höchstmaß, ist eine maximale Gebäudehöhe von **6 m** zulässig.

Eine **Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um maximal 1m** durch technische Aufbauten wie Schornsteine Solaranlagen und Lüftungsanlagen ist zulässig.

> ***Gebäudehöhe:***
> Der obere Bezugspunkt ist bei geneigten Dächern der First, bei Flachdächern die Oberkante des Gebäudes.
>
> ***Bezugspunkt:***
> Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Errichtung von Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m .§§ 14 und 23 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauGB zulässig.

4. Beseitigung von Niederschlagswasser

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 a Abs. 3 und Abs. 4)

4.1 Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist gedrosselt und unter Berücksichtigung des 100-jährlichen Regenereignisses in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Theodor-Seipp-Straße einzuleiten.

4.2 Die belasteten Niederschlagswässer sind an den vorhandenen Mischwasserkanal anzuschließen.

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

(gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)

5.1 Nach Fertigstellung der Gebäude im Plangebiet sind Nistplätze für Mehlschwalben auf den Grundstücken anzubringen.

5.2 Befestigte, nicht überdachte Flächen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine oder vergleichbare Materialien) anzulegen.

6. Grünordnerische Festsetzungen

(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Auf den zum Anpflanzen von Bäumen festgesetzten Standorten sind Bäume der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind in der nächsten Pflanzperiode adäquate Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.2 Die im Plan festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Gehölze gemäß Pflanzliste 1 zu ersetzen.

6.3 Die Grundstücke der Gemeinbedarfsfläche sind durch Hecken einzufrieden. Dabei sind Heckenpflanzen gemäß Pflanzliste 2 zu verwenden.
Die Eingrünungsmaßnahmen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind spätestens nach Abschluss der Baumaßnahmen durchzuführen.

6.5 Die unbefestigten Grundstücksflächen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten.

Pflanzliste 1 (Bäume)
Alnus spaethii – Purpur Erle
Tilia cordata „Erecta“ – Winter-Linde „Erecta“

Pflanzqualität: 3 x v., Hochstamm, Stammumfang: 16-18 cm

Pflanzliste 2 (Hecken)
Fagus sylvatica – Rot-Buche
Carpinus betulus - Hainbuche

Pflanzqualität Heckenpflanzen, geschnitten,: 2 x v., m.B., 125-150 cm, mindestens 4 Stück pro lfdm.

7. Flächen zum Ausgleich i.S.d. § 1a Abs. 3 BauGB

(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

7.1 Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag (LPF) vom 24.09.2015 ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 338 – Festwiese Ofden. Als externe Ausgleichsmaßnahmen sind auf den städtischen Grundstücken Gemarkung Hoengen, Flur 29, Flurstücke 41 und 41 auf einer Fläche von 3.022m^2 Hecken und Gebüsche anzupflanzen.

7.2 Die geplanten externen Kompensationsmaßnahmen sind spätestens mit Beginn der Baumaßnahme durchzuführen

8. Gestalterische Festsetzungen

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

Massive Einfriedungen wie Mauern, Betonzäune, etc. sowie geschlossene Zäune aus Holz, Kunststoff, etc. sind als Einfriedung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche unzulässig.

B HINWEISE

Bodendenkmäler
Die Meldepflicht und das Veränderungsgebot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern besteht gemäß den §§ 15 und 16 DschG NW. Der Beginn von Erdarbeiten ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege drei Wochen vorher schriftlich mitzuteilen.

Bauliche Höhenbegrenzung
Bei Bauteilen mit einer Höhe von 30 m und höher ist im Rahmen des Bauantrages das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Fontainengraben 200, 53123 Bonn zu beteiligen.

Bergbauliche Einwirkungen
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr.338 liegt im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlebergbaus. Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg sind daher nicht auszuschließen.

Wasserwirtschaft
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Bei der thermischen Nutzung des Erdbereiches oder des Grundwassers ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen

Natur – und Landschaftsschutz
Zum Schutz der im Bebauungsplan vorhandenen Bäume ist während der Baumaßnahmen durch eine landschaftsökologisch geschulte Fachkraft eine ökologische Baubegleitung durchzuführen.

Art und Umfang der externen Ausgleichsmaßnahmen sind einvernehmlich mit der Unteren Landschaftsbehörde der Städteregion Aachen abzustimmen

Alsdorf, den 24.11.2015

i.A. Otte