STADT ALSDORF
DER BÜRGERMEISTER

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 340
- AM GINSTERBERG -

Stand 10.10.2014

Die rot gekennzeichneten Textpassagen wurden nach der 2. Offenlage ergänzt bzw. geändert.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 340 ‚AM GINSTERBERG'

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 und § 1 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 innerhalb der WA 1, 3 und 4 nur bis zu 25 von Hundert Prozent zulässig.

2.2 Höhenlage baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGBi.V.m. § 16 BauNVO)

2.2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und durch maximale Höhenfestsetzungen bestimmt.

2.2.2 Bezugshöhe ist für alle Trauf- und Firsthöhen die Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG).

2.2.3 Bezugspunkt für die Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist jeweils die höchste Höhe der Verkehrsfläche unmittelbar an der Grenze des Baugrundstücks. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück angefahren wird. Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss muss zwischen 30 und 50 cm oberhalb des Bezugspunktes liegen.

2.2.4 Bei Satteldächern ergibt sich die maximale Firsthöhe (FH) aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG).
Bei Pultdächern ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der OKF EG. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem hochseitigen Dachabschluss und der OKF EG.

Bei Zeltdächern ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der OKF EG. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem Hochpunkt des Daches und der OKF EG.

Bei Flachdächern ergibt sich die maximale Traufhöhe aus dem Dachabschluss des obersten Vollgeschosses. Die maximale Firsthöhe entspricht dem obersten Dachabschluss eines Staffelgeschosses. Das Staffelgeschoss muss dabei allseitig um mindestens 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen.

2.2.5 In Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse und unterschiedlicher Dachformen ergeben sich folgende Höhenfestsetzungen:

	II Vollgeschosse		III Vollgeschosse	
Satteldach (SD)	TH FH	- 11,00 m	TH FH	- 12,00 m
Pultdach (PD) Zeltdach (ZD) Flachdach (FD)	TH FH	7,00 m 11,00 m	TH FH	8,50 m 12,00 m

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

Innerhalb der WA 1 und WA 3 sind maximal zwei Wohneinheiten, innerhalb des WA 4 maximal eine Wohneinheit je Gebäude zulässig. Doppelhaushälften gelten jeweils als eigenständiges Gebäude.

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

4.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind zwischen rückwärtiger Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung und rückwärtiger Grundstücksgrenze ausgeschlossen.

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 Das Niederschlagswasser des mit (A) gekennzeichneten Grundstücks ist gedrosselt unter Berücksichtigung des 100-jährlichen Regenereignisses dem Mischwasserkanal in der Straße ‚Am Ginsterberg' zuzuführen.
Das Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) der mit (B) gekennzeichneten Grundstücke ist über einen Regenwasserkanal mit Staukanal unter Berücksichtigung des 100-jährlichen Regenereignisses dem Siefengraben nordwestlich des Plangebietes zuzuführen. Bei Nachweis entsprechend wirksamer Entwässerung kann eine alternative Niederschlagswasserbeseitigung angewendet werden. Voraussetzung ist die Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde.
In den übrigen Flächen erfolgt die Beseitigung von Niederschlagswässern unbelasteter Flächen durch geeignete dezentrale Versickerungsanlagen auf den einzelnen Grundstücken. Die Versickerungsanlagen sind entsprechend dem 100-jährlichen Regenereignis zu dimensionieren. Eine Erlaubnis ist jeweils bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen einzuholen.

5.2 Erschließungswege, Stellplätze und Stellplatzzufahrten aller privaten Grundstücke sind unter Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

6. 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.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das innerhalb des WA 1 festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Verlegung des Schmutzwasserkanals und der Versorgung dieses Kanals.

8. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

8.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind insgesamt vier Bäume heimischer Art gemäß Pflanzliste 1, StU 16 - 18 cm, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sollen einer Art entsprechen.

8.2 Anpflanzung von Hecken

Innerhalb der mit (I) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind pro laufendem Meter mindestens 4 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Werden weitere Einfriedungen der Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen vorgenommen, so sind diese ebenfalls als Hecke vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Fläche hin nicht sichtbar ist.
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 beachten.

8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die mit (II) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang des zukünftigen Ortsrandes sind zweireihig, die mit (III) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dreireihig zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind jeweils mit mindestens 4 Sträuchern pro laufendem Meter der Pflanzliste 2 auszuführen. Die Pflanzungen sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Das Nachbarschaftsrecht NW ist zu berücksichtigen.

Innerhalb der privaten Grünfläche mit Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die dem Allgemeinen Wohngebiet WA 2 zugeordnet ist, kann ausnahmsweise auf einen Teil der Anpflanzungen innerhalb der mit (III) gekennzeichneten Flächen verzichtet werden, wenn nachgewiesen wird, dass die Flächen für die Anlage der dezentralen Versickerungsanlagen notwendig sind.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V.m. § 9 Abs. 1a BauGB)

Die notwendige externe Ausgleichsmaßnahme für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft außerhalb der Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt sind, ist am südöstlichen Rand des Flurstückes 77, Flur 66, Gemarkung Alsdorf in einer Breite von 15 m mit einer Gesamtfläche von 1.458 m² in Form des Aufbaus eines Waldsaumes vorzunehmen. Auf 30 % der Flächen sind Anpflanzungen von Sträuchern vorzunehmen. Auf 70 % der Fläche ist ein Blüh- und Ackerrandstreifen anzusäen. Die Ausgleichsfläche ist zum angrenzenden Acker durch adäquate Maßnahmen gegen Befahrung zu schützen.

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

1. Freiflächen

Mindestens 50 % der Vorgartenflächen zwischen vorderer Baugrenze und der davorliegenden öffentlichen Verkehrsfläche sind gärtnerisch anzulegen. Von dieser Festsetzung ist die Vorgartenfläche des WA 2 ausgenommen.

2. Bauliche Anlagen

Doppelhäuser sind straßenseitig mit einheitlichen Trauf- und Firsthöhen zu errichten.

3. Dachformen

Pultdächer sind generell als versetzte Pultdächer unter Einhaltung der unter A 2.2.3 angegebenen Pultdachhöhen auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.
Flachdächer und Zeltdächer sind innerhalb des WA 1 ausgeschlossen.

4. Dachneigungen

Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

Satteldach (SD)	30 - 40°
Pultdach (PD)	15 - 30°
Zeltdach (ZD)	15 - 25°
Flachdach (FD)	0 - 7°

C KENNZEICHNUNG

1. Baugrundverhältnisse wegen Altlastenverdacht

Die mit (A) und (B) markierten Flächen werden aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Flächen gekennzeichnet, bei deren Bebauung aufgrund des Altlastenverdachts besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

2. Baugrundverhältnisse wegen Auengebiet

Die gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnete Fläche liegt innerhalb eines Auengebietes. Wegen der Bodenverhältnisse sind im Auengebiet ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 ‚Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau', der DIN 18 196 ‚Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke', sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW zu beachten.

D 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. Grundwasserverhältnisse

Innerhalb des gekennzeichneten Bereiches des Auengebietes steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 ‚Bauwerksabdichtungen' zu beachten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden.

3. Altlastenverdachtsfläche

Die gekennzeichnete Fläche liegt innerhalb der Altlastenverdachtsfläche 5103/0002. Das vorhandene Gutachten ist zu berücksichtigen. Alle Baumaßnahmen im Bereich der Verdachtsfläche sind dem Umweltamt der StädteRegion Aachen, Fachbereich Bodenschutz / Altlasten zur Stellungnahme vorzulegen.

4. Nutzung und Beseitigung von Niederschlagswasser

Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

E PFLANZLISTEN

- **Pflanzliste 1**

  Straßenbäume

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

- **Pflanzliste 2**

  Heckenpflanzungen

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