Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 343 – An der Heide –

Stand 29.08.2022 (Satzung)

Stadt Alsdorf

A 61 Amt für Planung & Umwelt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 343 – An der Heide –

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 4, 6, 6a und § 1 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (gemäß § 4 BauNVO)

1.1.1 Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten **Anlagen für sportliche Zwecke** nicht zulässig.

1.1.2 Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten **Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen** nicht zulässig.

1.1.3 Räume für **freiberufliche Tätigkeiten** gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.

1.2 Mischgebiet (gemäß § 6 BauNVO)

1.2.1 Von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO in Mischgebieten (MI) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind in den Mischgebieten **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten*, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind** nicht zulässig.

* Sortimentsliste vgl. Ziff. E. Anlage 2 der textlichen Festsetzungen

1.2.2 Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO in Mischgebieten (MI) ausnahmsweise zulässigen Nutzung **Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Teile des Gebiets** sind nicht zulässig.

1.2.3 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen nicht zulässig.

1.2.4 Räume für **freiberufliche Tätigkeiten** gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.

1.3 Urbane Gebiete (gemäß § 6a BauNVO)

1.3.1 Von den nach § 6a Abs. 2 BauNVO in Urbanen Gebieten (MU) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind in den Urbanen Gebieten **Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Sortimenten*** nicht zulässig.

* Sortimentsliste vgl. Ziff. E. Anlage 2 der textlichen Festsetzungen

1.3.2 Die nach § 6a Abs. 3 BauNVO in Urbanen Gebieten (MU) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **Vergnügungsstätten** und **Tankstellen** sind nicht zulässig.

1.3.3 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen nicht zulässig.

1.3.4 Räume für **freiberufliche Tätigkeiten** gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 BauNVO sowie § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1.1 Der untere Bezugspunkt für die jeweiligen maximal zulässigen Höhen der baulichen Anlagen (Hauptbaukörper, siehe Planeintrag) ist die Höhe des Straßenbegrenzungslinie der mittig vor dem Gebäude liegenden Verkehrsfläche. Der Höhenwert ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. In Fällen, in denen sich vor der Gebäudemitte keine Verkehrsfläche befindet, ist der nächstgelegene angegebene Höhenwert zugrunde zu legen. Bei Gebäuden mit zwei Seiten zur Verkehrsfläche (Eckgebäuden) ist zur Höhenermittlung die Höhe der Straßenbegrenzungslinie von der Seite, von der das Gebäude erschlossen wird heranzuziehen.

2.1.2 Die Gebäudehöhe (GH) bei Gebäuden mit Flachdächern und zusätzlichem Nicht-Vollgeschoss (früher Staffelgeschoss) gem. § 2 Abs. 6 BauO NRW entspricht dem Dachabschluss (Attika) des obersten Geschosses (Gesamthöhe).

Alle genannten Bezugspunkte für Gebäudehöhen sowie die Gebäudehöhen stehen im Bezug zu Normalhöhennull (NHN).

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

3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 darf in der festgesetzten offenen Bauweise ausnahmsweise die Länge von 50 m bei unterhalb der Geländeoberfläche liegenden Garagengeschossen (Tiefgaragen) überschritten werden.

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

4.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und den Urbanen Gebiete MU 3 sind Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Festsetzung Garagen, Tiefgaragen und Stellplätze zulässig.

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

5.1 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche bis max. 12 qm zulässig. Darauf nicht anzurechnen sind Spielgeräte und Spielflächen als Gemeinschaftsanlage.

5.2 Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten als Ausnahme zulässig.

6. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten MU 3 wird wie folgt festgesetzt:

WA 1: max. 25 Wohnungen je Wohngebäude

WA 2 : max. 11 Wohnungen je Wohngebäude

WA 3: max. 5 Wohnungen je Wohngebäude

MU 3 max. 5 Wohnungen je Wohngebäude

7. Vorschriften über das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

7.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1.1 Bauzeitenregelung

Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes hat die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) stattzufinden. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die Untere Naturschutzbehörde (UNB) der StädteRegion Aachen und eines vorangehenden Brutvogel-Checks.

7.1.2 Kunsthorste

Vor der Fällung der Bäume sind diese auf Horstvorkommen zu überprüfen. Werden Horste nachgewiesen, sind diese sämtlich mit dem Faktor 2:1 zu kompensieren. Die Ersatznester sind in vorhandene Laubbäume zu installieren. Spätestens im Rahmen der Baugenehmigung ist bei Nachweis von Horsten eine Auflage in die Genehmigung aufzunehmen.

7.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

7.2.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit Ausnahme der für Geh- und Fahrrechte festgesetzen Flächen (vgl. textliche Festsetzung Ziff. A7) mit blüten- und samenreichen, heimischen Pflanzenarten der Pflanzliste 1 zu bepflanzen:

Pflanzliste 1:

Deutscher Name	**Art**
Schlehe	Prunus spinosa
Vogelkirsche	Prunus avium

Kulturapfel	Malus domestica
Echte Mispel	Mespilus germanica
Vogelbeere	Sorbus aucuparia
Weißdorn	Crataegus monogyna
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Kornblume	Centaurea cyanus
Gewöhnliche Wiesenschafgarbe	Achillea millefolium
Wilde Malve	Malva sylvestris
Moschusmalve	Malva moschata
Wiesensalbei	Salvia pratensis
Mädesüß	Filipendula ulmaria
Blutweiderich	Lythrum salicaria
Akelei	Aquilegia vulgaris
Natternkopf	Echium vulgare
Gemeines Leimkraut	Silene vulgaris
Nickendes Leimkraut	Silene nutans
Nachtkerze	Oenothera biennis
Hornklee	Lotus corniculatus
Steinklee	Melilotus officinalis
Lungenkraut	Pulmonaria officinalis
Wiesenknopf	Sanguisorba officinalis

7.2.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der oberirdischen Stellplätze

Je acht oberirdischer Stellplätze ist ein Baum unter Verwendung von Gehölzen der nachstehenden Arten (Pflanzliste 2) im Plangebiet vorzunehmen:

Pflanzliste 2:

Deutscher Name	**Art**
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Echter Rotdorn	Crataegus laevigata “Paul´s Scarlet”
Amberbaum	Liquidambar stryraciflua
Gefülltblühende Vogelkirsche	Prunus avium „Plena”
Stadtbirne	Pyrus calleryana“Chanticleer“
Mehlbeere	Sorbus aria „Magnifica“

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpfl., m.Db.; StU 18/20

7.2.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Stellplätze und Parkplätze innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, Mischgebiet und Urbanen Gebiete MU 3

Die Stellplatz- und Parkplatzflächen im Geltungsbereich sind mit einer Rotbuchenhecke (Fagus sylvatica) zu umgrenzen. Bei Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist. Bei der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten.

Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der angrenzenden Stell / Parkplätze zu pflanzen. Sie sind dauerhaft auf einer Höhe von mindestens 100 cm und höchstens 140 cm und einer Breite von 80 cm zu erhalten und zu pflegen. Es sind mindestens 5 Pflanzen pro laufenden Meter in doppelreihiger versetzter Anordnung anzupflanzen.

8. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

An der südlichen Geltungsbereichsgrenze wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Landesbetriebs Straßenbau NRW bzw. von diesem beauftragten Firmen festgesetzt. Die Überfahrbarkeit des festgesetzten Geh- und Fahrrechtes ist jederzeit zu gewährleisten und nicht durch Anpflanzungen auf den privaten Grünflächen zu behindern.

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'_{w,ges} = L_a - K'_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 25 dB — für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB — für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB — für Büroräume und Ähnliches;

La — der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB — für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten,Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 50 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der nachfolgenden Abbildung (siehe F, ANLAGE 1 der textlichen Festsetzungen) dargestellt, in der Planzeichnung die entsprechend dem maßgelblichen Außenlärmpegel zugeordnete Lärmpegelbereiche abgebildet.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel der DIN 4109 (Tabelle 7 der DIN 4109)

Lärmpegelbereich	**maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]**
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80 a)

a) Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

10. Beseitigung von Niederschlagswasser
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

10.1 Die Beseitigung von Niederschlagswasser unbelasteter Flächen wie Dächer, Terrassen und sonstiger Freiflächen (ausgenommen Garagenvorflächen und Stellplätze) sind innerhalb dieses Bebauungsplanes über Versickerungsrigolen vorzunehmen.

Die schwach belasteten Niederschlagswässer der Straßen sind innerhalb des Plangebietes in die unterirdische Versickerungsanlage einzuleiten.

Der Überlauf der Versickerungsanlage ist mit einer Drosselmenge von 15 l/s an den Mischwasserkanal in der Otto-Brenner-Straße anzuschließen.

10.2 Private befestigte Flächen Garagenvorflächen, Stellplätze und Stellplatzzufahrten sind innerhalb des Plangebietes unter der Verwendung wasserdurchlässiger Bodenaufbauten und Bodenbeläge gemäß § 5 Abs. 1 der Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf herzustellen.

10.3 Das belastete Niederschlagswasser von der Zufahrtstraße von der Otto-Brenner-Straße zum Plangebiet ist dem Mischwasserkanal zuzuleiten.

10.4 Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser ist dem Mischsystem dem Kanal in der Otto-Brenner-Straße zuzuleiten.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

1. Fassadengestaltung im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete und Urbanen Gebiete MU 3

1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten MU 3 sind Gebäudefassaden aus Putz, Sichtmauerwerk (Klinker), Naturstein, Sichtbeton, Metall oder Glas herzustellen. Die genannten Materialien können bis zu einem Anteil von 25% mit Holz oder Kunststoff kombiniert werden. Glänzende Metall-, Kunststoff- und Natursteinflächen (poliert) sind nicht zulässig.

1.2 Für untergeordnete Bauteile (z. B. Erker, Hauseingänge, Balkone) sind auch andere Materialien zulässig, wobei hochglänzende Materialien nicht zulässig sind.

2. Dächer

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten MU3 sind nur Flachdächer als extensives Gründach mit einem Substrataufbau von mindestens 15 cm auszubilden. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

2.2 Das oberste Geschoss als Nicht-Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW (früher: Staffelgeschoss) in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten MU 3 muss allseitig mindestens um 1,0 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückspringen.

3. Werbeanlagen

3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

3.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

3.3 Werbeanlagen sind an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 1 m² zulässig.

4. Einfriedungen

4.1 Grundstückseinfriedungen in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Urbanen Gebieten MU 3 sind nicht zulässig, hiervon ausgenommen sind Stützmauern und Hecken. Bei Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist. Bei der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten.

C. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
(gemäß § 9 Abs. 6 BauGB)

1. Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone entlang der B 57
(gemäß § 9 Abs. 1, Abs. 2 u. Abs. 6 FStrG)

Entlang der Bundesstraße B 57 ist gem. § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) eine Anbauverbotszone von 20 m für Hochbauten sowie eine Anbaubeschränkungszone von 40 m für bauliche Anlagen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Anlagen der Außenwerbung stehen den Hochbauten des Absatzes 1 und den baulichen Anlagen des Absatzes 2 gleich.

D. KENNZEICHNUNGEN
(gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1. Humose Böden

Gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB wird ein Teil des Planungsgebiets als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Dieser Teil des Plangebiets befindet sich in einem Bereich, der Böden ausweist, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern 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 Nordrhein-Westfalen zu beachten.

E. HINWEISE

1. Bodendenkmalschutz

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

2. Berücksichtigung der Denkmäler Würselener Straße Hsnrn. 10 und 12

Bei einer Neubebauung im näheren Umfeld der denkmalgeschützten Gebäude Würselener Straße 10 und 12 ist die Untere Denkmalbehörde der Stadt Alsdorf im Rahmen des Bauantrages zu beteiligen, um den Umgebungsschutz gemäß § 9 (1) b Denkmalschutzgesetz NRW alte Fassung zu wahren.

3. Bodenschutz

In einem bodenkundlichen Konzept ist der Umgang mit dem Schutzgut Boden detailliert darzustellen. Das Konzept ist auf die Belange der Erschließungsmaßnahmen sowie der zukünftigen unversiegelten Flächen des Bebauungsplangebietes (Gemeinschaftsflächen, Grünstreifen, Wälle, Parkanlagen etc.) anzupassen. Das Konzept ist von einem Sachverständigen zu erstellen und mit der unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen abzustimmen.

Das Infoblatt „Bodenschutz beim Hausbau“ der StädteRegion Aachen ist zu berücksichtigen.

4. Bergbau / Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet liegt auf dem Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“, über dem auf Steinkohle, Braunkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria" sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mathanna" der Eigentümerin EBV GmbH in Hückelhoven sowie als Inhaberin der Bewilligung „Mathanna“ die ATEC Anlagentechnik GmbH in Willich. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Diese Belange sind grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grundeigentümer / Vorhabenträger und Bergwerksunternehmer / Feldeigentümer zu regeln.

5. Genehmigungsfreie Maßnahmen innerhalb der Abauverbots- / Anbaubeschränkungszone der B 57 – Kurt-Koblitz-Ring

Sofern Maßnahmen in der Anbauverbotszone bzw. in der Anbaubeschränkungszone der B 57 – Kurt-Koblitz-Ring vorgesehen sind, die gemäß Landesbauordnung NRW baugenehmigungsfrei sind, so erfordert dies eine gesonderte Genehmigung/Zustimmung des Straßenbaulastträgers (Straßen NRW).

6. Ersatzpflanzungen gemäß § 7 Baumschutzsatzung der Stadt Alsdorf

Die Fällung von Bäumen, die nach § 3 der Baumschutzsatzung der Stadt Alsdorf geschützt sind (Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Alsdorf vom 24.10.1986, 1. Änderung der Satzung vom 17.12.1993), sind gemäß § 7 der Baumschutzsatzung zu ersetzen. Es ist im Rahmen des Bauantrages ein Fällantrag zu stellen.

7. Gewässerschutz

Für die Ableitung der Niederschlagswässer über eine Rigole in den Untergrund ist gemäß den §§ 5 8, 9 und 10 WHG beim Umweltamt der StädteRegion Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag in 4-facher Ausfertigung einzureichen.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. (Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist. Ansprechpartner ist dort Herr Heining, Tel. 0241/ 5198-2286.

Die auf den Stellplätzen, Wegeflächen und Zufahrten anfallenden Niederschlagswässer sollen freiflächig versickern. Sollte eine gemeinwohlverträgliche Entsorgung dieser Niederschlagswässer nicht möglich sein, sind die anfallenden Wässer der Versickerungsanlage bzw. der öffentlichen Mischwasserkanalisation zuzuleiten.

8. Kriminalprävention

Das Kriminalkommissariat Kriminalprävention / Opferschutz des Polizeipräsidiums Aachen, Trierer Str. 501 in 52078 Aachen bietet per Email unter kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de eine kostenlose Beratung zu kriminalpräventiv wirkenden Ausstattung von Bauprojekten mit einbruchshemmenden Sicherheitseinrichtungen an.

9. Höhen im Bereich der Verkehrsflächen

Die in der Planzeichnung dargestellten Höhen entlang der Straßenbegrenzungslinie sind lediglich als Bezugshöhen für die Gebäude (siehe Festsetzung Nr. 2.1) heranzuziehen. Der Endausbau der privaten Zufahrten etc. sollte erst nach Fertigstellung der Erschließungsflächen erfolgen. Die Höhenplanung entspricht der Vorplanung. In der Entwurfs- und Ausführungsplanung können sich ggf. Höhenveränderungen ergeben und Detailanschlüsse werden in den zuvor genannten Leistungsphasen geplant.

10. Hinweis auf die Einsehbarkeit von Gesetzen, Verordnungen, Erlassen und DIN-Normen

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Alsdorf, Rathaus, Hubertusstraße 17, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

11. Hinweis auf die Versorgungsträger

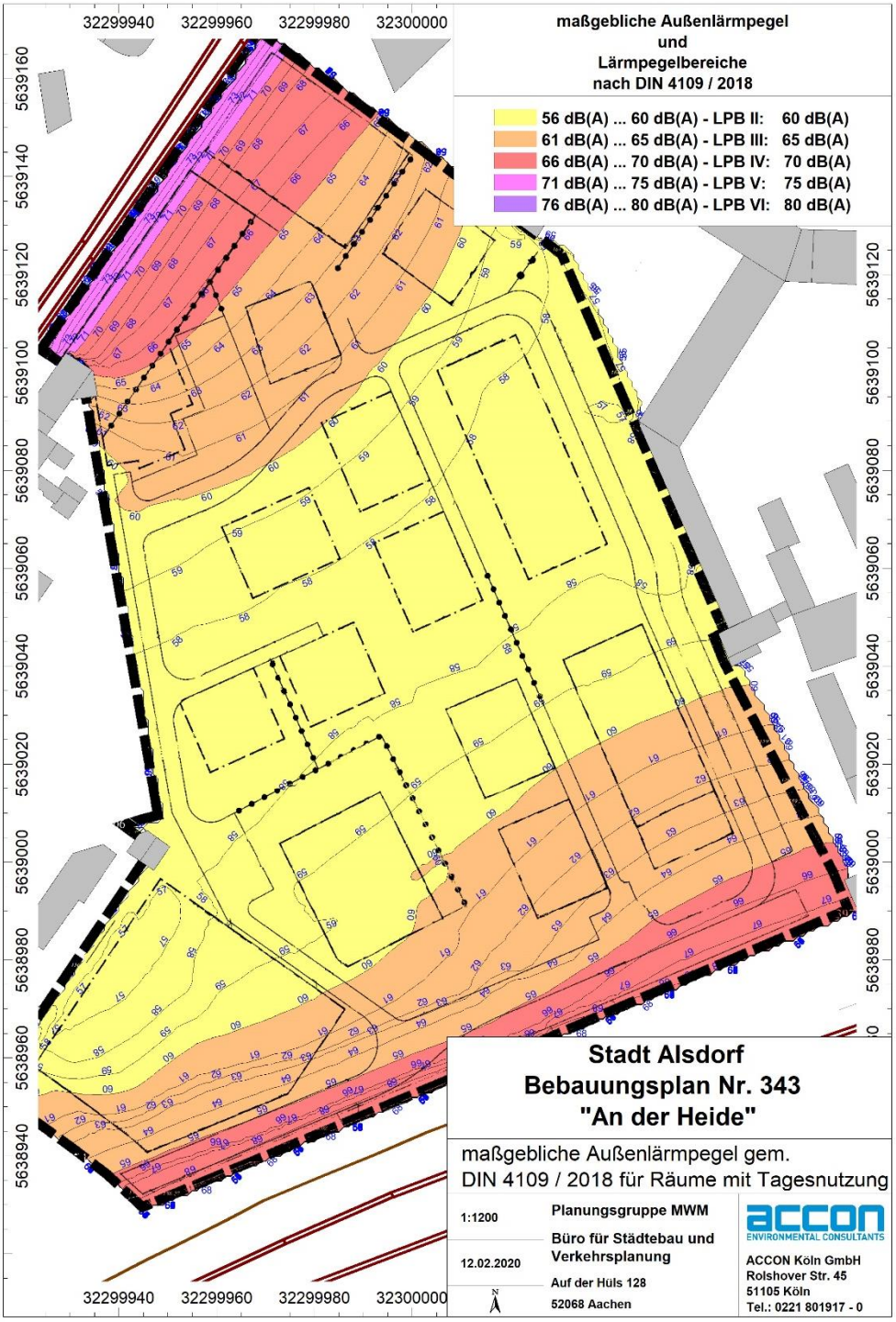
Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

ANLAGE 1:

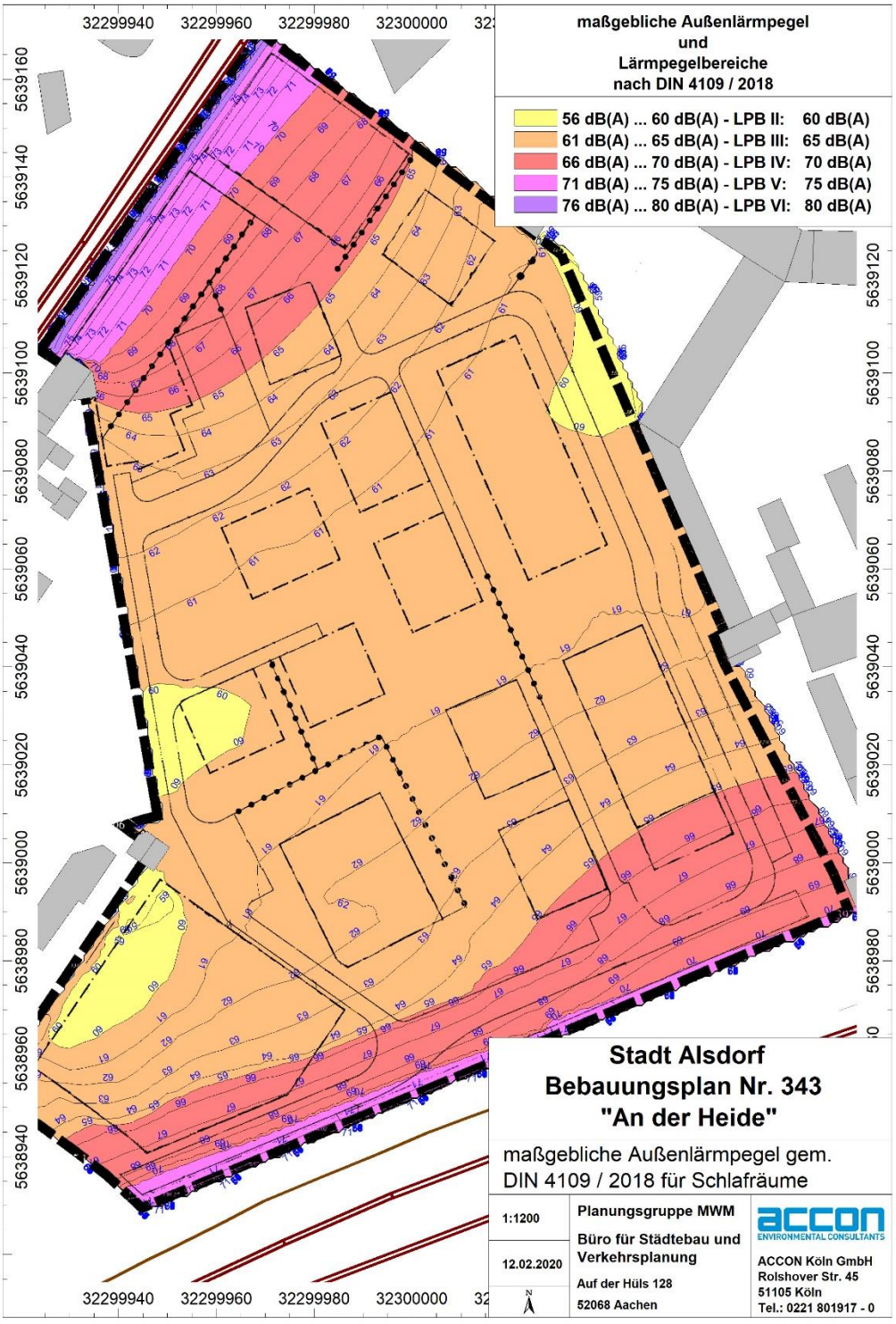
AUSZUG AUS DER SCHALLTECHNISCHEN UNTERSUCHUNG IM GEBIET DES BEBAUUNGSPLANES NR. 343 „AN DER HEIDE“

ACB 0919 - 408263 - 185_2, Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 343 „An der Heide“

Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 343 (für Räume mit Tagesnutzung)



Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 343 (für Schlafräume)



ANLAGE 2:

Alsdorfer Sortimentsliste gem. „Aktualisierung der Sortimentsliste der Stadt Alsdorf zur Teilfortschreibung des Einzelhandelsstandort- und Zentrenkonzeptes, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH (GMA), Köln, 13.11.2018“ für Mischgebiete und Urbane Gebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 343 „An der Heide“

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
- Sanitätswaren, medizinische, orthopädische Artikel - Bücher - Spielwaren - Bastelartikel, Bürobedarf - Bekleidung (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), Wäsche - Schuhe, Lederwaren - Sportbekleidung, -schuhe, -artikel (ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte) - Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel - Haus-/ Heimtextilien, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie z.B. Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - Uhren, Schmuck - Optik, Akustik - Musikalien, Musikinstrumente - Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Computer, Foto) - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie z. B. Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) - Campingartikel (ohne Campinggroßartikel) - Fahrräder / Zubehör	- Tiernahrung, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen - Möbel, Antiquitäten, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel - Matratzen, Bettwaren (z. B. Steppdecken) - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Gartenmöbel, Gartengeräte, Rasenmäher - Elektrogroßgeräte - Büromaschinen (Großgeräte wie z. B. gewerbliche Aktenvernichter, Multifunktionsdrucker) - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Sportgroßgeräte - Reitsportartikel - Angelartikel, Jagdartikel - Auto- / Motorradzubehör, Motorradbekleidung - Kinderwagen, Autokindersitze - Erotikartikel
Nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	
- Nahrungs-/ Genussmittel, Getränke, Tabak-, Reformwaren - Gesundheits- und Körperpflegeartikel (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, Kosmetika) - pharmazeutische Artikel - Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anhang 1 des LEP NRW.

GMA-Empfehlungen 2018, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung

Die Alsdorfer Sortimentsliste ist an die lokale Situation angepasst und damit **stadtspezifisch**.