Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 344 – MARIE-JUCHACZ-STRASSE -

Stadt Alsdorf

FG 2.1 – Bauleitplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 344 – MARIE-JUCHACZ-STRASSE –

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

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

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr.1 BauGBi.V.m. § 16 BauNVO)

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

2.1.2 **Bezugshöhe** für alle Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück angefahren wird.

2.1.3 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist eine **Sockelhöhe von mindestens 0,30 m und maximal 0,50 m** einzuhalten (festgesetzt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoss-Fußboden).

2.1.4 Bei **Satteldächern** ergibt sich die maximale Firsthöhe (FH) aus der Differenz zwischen der Oberkante Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe.

Bei **Pultdächern** ergibt sich die maximale Traufhöhe aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut und der Bezugshöhe. Die Firsthöhe entspricht der Differenz zwischen dem hochseitigen Dachabschluss und der Bezugshöhe.

2.1.5 Für das im Allgemeinen Wohngebiet (WA) festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit II Vollgeschossen als Höchstmaß, ergeben sich in Abhängigkeit von der Dachform folgende **Höhenfestsetzungen**:

Satteldach (SD)	TH FH	6,50 m 10,00 m
Pultdach (PD)	TH FH	6,50 m 10,00 m

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

3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf **zwei Wohneinheiten** je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

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

4.1 Garagen sind nur in den seitlichen Abstandsflächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

4.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von mindestens **5,0 m Tiefe** zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

5. Errichtung von Nebenanlagen
(gemäß § 14 BauNVO)

5.1 **Nebenanlagen** im Sinne des § 14 BauNVO sind **im Bereich der Vorgärten** mit Ausnahme von eingegrünten Abstellmöglichkeiten für Müllbehälter **unzulässig**. Vorgärten sind die Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht (an denen auch eine Ein- und Ausfahrt zulässig ist).

6. Beseitigung von Niederschlagswasser
(gemäß § 51a Abs. 3 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

6.1 Da der Boden im Plangebiet gemäß dem hydrogeologischen Bericht vom 25.05.2012 Akt.-Z.: 11231/11 keine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweist, ist das anfallende **Niederschlagswasser** in den Mischwasserkanal in der Straße **Oidtweilerweg** einzuleiten.

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

7. Verkehrsflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

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

8. Pflanzvorschriften
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 Nr.5 BauONW)

8.1 Mindestens **50% der Vorgartenflächen** sind **gärtnerisch** anzulegen. Vorgärten sind die Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht (an denen auch eine Ein- und Ausfahrt zulässig ist).

8.2 **Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen** sind nur mit Hecken zulässig, dabei sind Heckenpflanzen gemäß der Liste unter Punkt 8.4 zu verwenden. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße nicht sichtbar ist.

8.3 In den zeichnerisch gekennzeichneten Bereichen, an der Grundstücksgrenze **zum Landschaftsraum**, sind **Hecken** anzupflanzen. Dabei sind Heckenpflanzen gemäß der Liste unter Punkt 8.4 zu verwenden. Die Hecke muss mindestens eine Höhe von **1,20 m** aufweisen und ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zum Landschaftsraum nicht sichtbar ist. Bei der Errichtung der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten.

8.4 Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus silvatica - Buche
Ligustrum vulgare – Liguster

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.

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

9.1 Als Dachformen sind in den allgemeinen Wohngebieten (WA) nur **Satteldächer** (SD) und **Pultdächer** (PD) zulässig.

9.2 Pultdächer sind generell als **versetzte Pultdächer** unter Einhaltung der unter A 2.1.5 angegebenen Pultdachhöhen auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.

9.3 Folgende **Dachneigungen** sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

Satteldach (SD)	30 - 40°
Pultdach (PD)	15 - 25°

9.4 Bei der Errichtung von Doppelhäusern sind die straßenseitige Trauf- und Firsthöhe sowie die straßenseitige Dachneigung an der gemeinsamen Grundstücksgrenze **aufeinander abzustimmen**.

9.5 **Massive Einfriedungen** wie Mauern, Betonzäune, etc. sowie geschlossene Zäune aus Holz, Kunststoff, etc. sind als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

C HINWEISE

Denkmalschutz
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege 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 – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Artenschutz
Die im Rahmen der Planaufstellung durchgeführte Artenschutzprüfung (Institut für Vegetationskunde, Ökologie und Raumplanung, April 2015) ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße -. Die in der Vorprüfung genannten Befristungen für die Baufeldräumung und Rodungen, sowie die Handlungsempfehlung bezüglich der Feldvogelarten Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn sind im Zuge der Planrealisierung umzusetzen.

Bodenschutz
Innerhalb des Plangebietes befinden sich überwiegend leistungsfähige Ackerböden sowie besonders schutzwürdige Böden. Daher wird an dieser Stelle besonders auf die Berücksichtigung des Mutterbodenschutzes nach § 202 BauGB sowie die DIN 18915 bezüglich der sachgerechten Zwischenlagerung und des sachgerechten Wiedereinbaus des Oberbodens hingewiesen.

Bergbau
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 344 – Marie-Juchacz-Straße - befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlenbergbaus. Durch einen Anstieg des Grubenwassers kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.