Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 354 – AM KIRCHPFAD –

Entwurf – Stand 02.04.2019

Stadt Alsdorf
A 61 Amt für Planung & Umwelt

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

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3** die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO

2.1.1 Für das innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA 1** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung werden folgende Höchstmaße festgesetzt:

Vollgeschosse	max. II
Pultdach (PD, versetzt)	TH max. 6,5m (über OVF) FH max. 10,0 m (über OVF)
Satteldach (SD)	TH max. 6,5 m (über OVF) FH max. 10,0 m (über OVF)

2.1.2 Für das innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA 2** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung werden folgende Höchstmaße festgesetzt:

Vollgeschosse	zwingend II
Flachdach (FD)	GH max. 11,0 m (über OVF)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 11,0 m darf durch Lüftungs- und Aufzugbauten sowie durch sonstige technisch notwendige Dachaufbauten ausnahmsweise um maximal 1,5 m überschritten werden. Der Umfang der Überschreitung ist auf das technisch notwenige/ erforderliche Maß zu beschränken.

2.1.3 Für das innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA 3** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ergeben sich folgende Höchstmaße:

Vollgeschosse	max. II
Zeltdach (ZD)	TH max. 5,5 m (über OVF) FH max. 10,0 m (über OVF)
Satteldach (SD)	TH max. 5,5 m (über OVF) FH max. 10,0 m (über OVF)

2.2 Die **Bezugshöhe** für alle Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche OVF) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück angefahren wird.

Die **Traufhöhe (TH)** bei Pult- und Satteldächern sowie Zeltdächern ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes.

Die **Firsthöhe (FH)** bei Pult- und Satteldächern sowie Zeltdächern entspricht dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes.

Die **Gebäudehöhe (GH)** bei Flachdächern entspricht dem obersten Dachabschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile.

2.3 Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1- 3** ist eine **Sockelhöhe (SH) von mind. 0,30 bis max. 0,50 m** einzuhalten (festgesetzt als Abstandsmaß von der Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoss – Fußboden).

2.4 Für den geplanten Straßenstich wird die **Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (OVF)** im Rahmen der Ausführungsplanung der Erschließung festgelegt.

3. Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

3.1 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sind in den mit **o – offener Bauweise** gekennzeichneten Bereichen nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist in dem mit **a – abweichende Bauweise** gekennzeichneten Bereich, abweichend von der offenen Bauweise ausnahmsweise eine Gebäudelänge von mehr als 50 m zulässig, wenn eine optische Zweiteilung der Bebauung entlang der zeichnerisch festgesetzten Nutzungsgrenze Ⓐ/Ⓑerfolgt.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

4.1 Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3** dürfen die rückwärtigen zur Gartenseite gelegenen Baugrenzen durch verglaste Vorbauten (Wintergärten) und Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m überschritten werden.

4.2 Innerhalb des **Allgemeinen Wohngebiet WA 2** darf die rückwärtige (straßenabgewandte) Baugrenze entlang der Otto-Hahn-Straße für Balkone ab dem 1. Obergeschoss um maximal 2,5 m überschritten werden.

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

In den **Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3** sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit (Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte) zulässig.

6. Öffentliche Grünflächen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellte **öffentliche Grünfläche ö** wird mit der ergänzenden Zweckbestimmung **– Niederschlagsentwässerung –** festgesetzt und dient der Niederschlagsentwässerung der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 gemäß Punkt 9 der textlichen Festsetzungen.

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

7.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3** Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausnahmsweise darf dabei in den seitlichen Abstandsflächen die hintere Baugrenze um max. 3 m überschritten werden.

7.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA 2** nur offene Stellplätz in dem zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.

7.3 Garagen müssen als **Vorfläche** einen Abstand von mindestens 5,0 m zur zugeordneten Erschließungsfläche einhalten.

7.4 Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3** sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Erschließungsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von begrünten Müllbehälterabstellflächen unzulässig.

8. Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB)

Das **Geh-/ Fahr- und Leitungsrecht** wird zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt und darf mit Fahrzeugen befahren werden.

9. Entwässerung
(gemäß § 44 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

9.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ö mit der Zweckbestimmung - Niederschlagsentwässerung - ist ein integriertes **Rigolen- und Entwässerungssystem** mit weiterem Anschluss an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Maurerstraße zu errichten.

9.2 Im **Allgemeinen Wohngebiet WA 1** sind die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Maurerstraße anzuschließen.

9.3 Im **Allgemeinen Wohngebiet WA 2** sind die anfallenden Schmutzwässer an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Otto-Hahn-Straße anzuschließen.
Das anfallende Niederschlagswasser in dem mit Ⓐ gekennzeichneten Planbereich ist über die 3,0 m breite öffentliche Grünfläche – Niederschlagsentwässerung – mit integriertem Rigolen-/Kanalsystem, in den Mischwasserkanal in der Mauerstraße anzuschließen.

Das anfallende Niederschlagswasser in dem mit Ⓑ gekennzeichneten Planbereich ist in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Mauerstraße anzuschließen.

9.4 Im **Allgemeinen Wohngebiet WA 3** ist die Beseitigung des anfallenden Niederschlagwassers von Dachflächen über die 3,0 m breite öffentliche Grünfläche – Niederschlagsentwässerung – mit integriertem Rigolen-/Kanalsystem, in den Mischwasserkanal in der Mauerstraße anzuschließen.
Das anfallende Schmutzwasser ist weiterhin über die Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „Sonnengässchen“ in den Mischwasserkanal in der Otto-Hahn-Straße anzuschließen.

10. Bodenschutz
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Garagenzufahrten und Erschließungswege innerhalb der festgesetzten **Allgemeinen Wohngebiete (WA)** sind gemäß § 5 Abs. 1 Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien) anzulegen.

11. Immissionsschutz
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 treten entlang der Otto-Hahn-Straße aufgrund der Vorbelastungen im angrenzenden Gewerbegebiet gemäß des schalltechnischen Fachgutachtens (ACCON Köln, 24.01.2019) um bis zu 3 dB (A) erhöhte Lärmimmissionen auf bis zu 58 dB (A) tags und bis zu 43 dB (A) nachts auf.

Für die in diesem Bereich liegende Bebauung sind daher an den zeichnerisch gekennzeichneten Fassadenbereichen geeignete Grundrissgestaltungen vorzunehmen. Fenster von schutzbedürftigen Räumen (mit Schlaf- und dauerhafter Aufenthaltsfunktion) im Sinne der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, Ausgabe September 1989 sind an den gekennzeichneten Fassadenbereichen nicht zulässig.

Im Einzelfall kann hiervon durch alternative Möglichkeiten der architektonischen Selbsthilfe zum Schutz vor Gewerbelärm abgewichen werden, z.B. durch nicht zu öffnende Fenster in Verbindung mit entsprechender Lüftungstechnik. Ein diesbezüglicher Schallschutznachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

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

12. Vorgartenfläche

Mindestens **50% der Vorgartenflächen** in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 1 **sind gärtnerisch anzulegen**. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird.

13. Dachform

13.1. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – 3 sind ausschließlich folgende Dachformen zulässig:

WA 1: Satteldächer (SD) und versetzte Pultdächer (PD)
WA 2: Flachdächer (FD)
WA 3: Zeltdächer (ZD) und Satteldächer (SD)

Pultdächer sind als **versetzte Pultdächer** unter Einhaltung der unter Punkt 13.2 angegebenen Pultdachhöhen auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.

13.2. Folgende Dachneigungen sind für die jeweiligen Dachformen innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3** zulässig:

Flachdach:	0 – 5 °
vers. Pultdach:	20 – 30 °
Satteldach:	25 – 35 °
Zeltdach:	15 – 25 °

13.3 Die **Firstrichtung** von Gebäuden mit versetzten Pult- und Satteldächern ist entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung zu realisieren. Darüber hinaus ist die Ausrichtung des Hauptpultes bei versetzten Pultdächern zur Straßenverkehrsfläche hin anzuordnen.

14. Profilgleichheit

Doppelhäuser sind **profilgleich** (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) auszubilden.

C. 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 - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Baugrund

In den zeichnerisch gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist mit Böden zu rechnen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung innerhalb dieser Bereiche sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich gemäß DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.

3. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“ (Eigentümer: EBV GmbH, Hückelhoven), über den auf Braunkohle verliehenen, inzwischen erloschenen Bergwerksfeld „Noppenberg“ (Eigentümer: nicht mehr erreichbar. Rechtsnachfolgerin nicht bekannt) sowie dem Erlaubnisfeld „Honigmann“ (zu gewerblichen Zwecken, Recht zur Aufsuchung von Erdwärme; Rechtsinhaberin: ENERGETICON gGmbH, Alsdorf)

Der Geltungsbereich des Bauungsplanes Nr. 354 – Am Kirchpfad – befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinkohlen-bergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen."

4. Grundwasserverhältnisse

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Bei einer thermischen Nutzung des Erdreiches oder des Grundwassers – wie zum Beispiel durch Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren – ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

5. Artenschutz

Die durchgeführte Artenschutzprüfung (Stadt Alsdorf, Juli 2015) ist Bestandteil des Bebaungsplan Nr. 354 – Am Kirchpfad.

Die in der Vorprüfung genannten Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Städteregion Aachen entsprechend umzusetzen:

- Das Anbringen von Nisthilfen in Bezug auf die Mehlschwalbe
- Die Untersuchung älterer Bäume vor Ihrer Fällung auf das Vorhandensein von größeren Nestern und Baumhöhlen
- Sowie die Überprüfung aller abzureißenden Gebäude auf das Vorhandensein von Nestern für Winter- bzw. Sommerquartiere von Fledermäusen.

6. Kriminalprävention

Das Kriminalkommissariat 44 in der Jesuitenstr. 5 in 52062 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241 / 9577-34401 oder per Email unter vorbeugung.aachen@polizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalitätsvorbeugung und Opferschutz an.