Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 364 – SÜDLICH DER OSTERFELDSTRASSE –

Entwurf – Stand 24.04.2020

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 und WA 2** 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

Für das innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA 1 - 2** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung werden folgende Höchstmaße festgesetzt:

Vollgeschosse	max. I
Satteldach (SD)	TH max. 184,2 m ü. NHN (max. 4,5 m) FH max. 188,2 m ü. NHN (max. 8,5 m)

Im Bereich der überbaubaren Fläche sind maximale Höhen baulicher Anlagen in Meter festgesetzt. Als **Bezugspunkt** wird eine **Höhe** von **179,7 m ü. NHN** (Normalhöhennull) im DHHN2016 festgesetzt. Die maximalen First- und Traufhöhen ergeben sich aus der Addition der Höhe des Bezugspunktes mit der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen.

2.2 Die **Traufhöhe (TH)** von **max. 184,2 m ü. NHN** (max 4,5 m) bei einem Satteldach ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes.

Die **Firsthöhe (FH)** von **max. 188,2 m ü. NHN** (max. 8,5 m) bei einem Satteldach entspricht dies dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes.

2.3 Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 2** ist eine **Sockelhöhe (SH)** von **max. 0,50 m** einzuhalten.

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

3.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind in dem mit **o – offener Bauweise** gekennzeichneten Bereich nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind in dem mit **o – offener Bauweise** gekennzeichneten Bereich nur Einzelhäuser zulässig.

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

Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - 2** dürfen die rückwärtigen zur Gartenseite gelegenen Baugrenzen durch verglaste Vorbauten (Wintergärten) und Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m überschritten werden.

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

In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - 2** ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf eine je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt.

6. Stellung baulicher Anlagen
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung von Gebäuden mit Satteldächern ist entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Pfeilrichtung zu realisieren.

7. Stellplätze, Garagen, Carports 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 – 2** Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausnahmsweise darf dabei in den seitlichen Abstandsflächen die hintere Baugrenze für Garagen, Carports und Nebenanlagen um max. 3 m überschritten werden.

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

7.3 Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2** sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Erschließungsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von begrünten Müllbehälterabstellflächen unzulässig.

8. Nachweis notwendiger Stellplätze
(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 51 BauO NRW)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind für eine Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

9. 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) in Verbindung mit einem wasserdurchlässigen Unterbau anzulegen.

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

Eine Beseitigung von Niederschalgswasser unbelasteter Dachflächen und Terrassen erfolgt innerhalb des Bebauungsplanes über eine dezentrale Versickerung auf dem eigenen Grundstück.
Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist jeweils bei Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen einzuholen.

Die anfallenden Schmutzwässer sind an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Osterfeldstraße anzuschließen.

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 - 2 **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

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – 2 sind ausschließlich **Satteldächer (SD)** mit einer **Dachneigung von 25° – 35°** zulässig.

14. Profilgleichheit

Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in Material und Farbe anzugleichen. Die Doppelhäuser sind **profilgleich**, d.h. mit gleicher Sockel-, Trauf- Firsthöhe, sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen auszubilden.

C. HINWEISE

1. Artenschutz
Die durchgeführte Artenschutzprüfung (Stadt Alsdorf, September 2019) ist Bestandteil des Bebaungsplan Nr. 364 – Südlich der Osterfeldstraße.
Eingriffe in den Gehölzbestand und sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 1.Oktober und dem 28. Februar, zulässig.

2. 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.

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

4. 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.

5. Grundwasserschutz

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.)

Bei einer thermischen Nutzung des Erdbereiches oder des Grundwassers – wie z.B. durch Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren – ist vor Baubeginn eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.