Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 365 – Am alten SC Sportplatz –

Stand 27.08.2021

Stadt Alsdorf

A 61 Amt für Planung & Umwelt

Impressum

Stadt Alsdorf
Hubertusstraße 17
52477 Alsdorf

Verfasser:

VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

T 02431 – 97 31 80
F 02431 – 97 31 820
E info@vdh.com
W www.vdh.com

gez.

i.A. M.Sc. Daniela Horn

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 365

– Am alten SC Sportplatz –

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)

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der allgemeinen Wohngebiete die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbe), Nr. 4 (Gartenbaubetrieben) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.

Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 5 und 6** zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

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

Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert zulässig.

Ausnahmsweise kann in den allgemeinen Wohngebieten **WA 7 und WA 8** für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Tiefgarage) die Grundflächenzahl bis maximal 0,8 überschritten werden.

In den allgemeinen Wohngebieten **WA 7 und WA 8** wird festgesetzt, dass gem. § 21a Abs. 1 BauNVO das unterirdische Tiefgaragengeschoss nicht auf die GFZ angerechnet wird.

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

Alle Gebäudehöhen sind auf die angrenzende Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Höhe in NHN), gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, zu beziehen.

Unter Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und durch differenzierte maximale Höhenfestsetzungen der Gebäudehöhen (GH) bestimmt:

Für das im **WA 1 bis 4** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Gebäudehöhe von maximal 10 m (über dem Bezugspunkt) zulässig.

Für das im **WA 5, 6 und 7** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Gebäudehöhe von maximal 14 m (über dem Bezugspunkt) zulässig.

Für das im **WA 8 und 9** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Gebäudehöhe von maximal 10 m (über dem Bezugspunkt) zulässig.

Die maximalen Gebäudehöhen dürfen in den allgemeinen Wohngebieten **WA 8 und WA 9** durch technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen, Schornsteine und Aufzuganlagen um bis zu 0,5 m überschritten werden.

Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse darf in den allgemeinen Wohngebieten durch ein Geschoss, dass kein Vollgeschoss im Sinne des § 2 Abs. 6 BauO NRW darstellt, überschritten werden, wenn es von den Gebäudeaußenkanten des darunter befindlichen Geschosses um mindestens 1,0 m zurückgesetzt ist. Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 4, WA 5, WA 6, WA 7, WA 8 und WA 9** gilt diese Zurücksetzung nicht für erforderliche Erschließungskerne wie Treppenhäuser, Podeste und Aufzüge.

3. Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen wird im Allgemeinen Wohngebiet **WA 1 bis 4** um bis zu 2,0 m zugelassen.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 6** wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude ohne Längenbeschränkung.

4. Errichtung von Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In der folgenden Tabelle werden die einzelnen Teilbereiche der allgemeinen Wohngebiete auf die maximal zulässigen Wohneinheiten je Wohngebäude begrenzt.

Wohngebiet	Wohneinheiten
WA 1, 2, 3	je 1
WA 4	4
WA 5	6
WA 7	12
WA 8, 9	8

6. Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze

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

Tiefgaragen, Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Zweckbestimmung Stellplatz, Garage und Tiefgarage zulässig.

Vor den Garagen ist eine Vorstellfläche von 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

7. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht 1 wird mit einem Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

Die privaten Verkehrsflächen sind mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger zu belegen.

8. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW)

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Flachdächer zulässig. Diese sind mit einer Deckschicht von mindestens 10 cm zu begrünen.

Bei der Errichtung von Doppelhäusern, und Reihenhäusern sind die straßenseitige Traufhöhen einheitlich auszuführen und somit an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen.

Tiefgaragen außerhalb der überbaubaren Flächen sind dauerhaft, mindestens extensiv auf einem mindestens 10 cm starkem, geeigneten Bodensubstrat zu begrünen.

9. 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)

9.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb der privaten Grundstücksflächen

Einfriedungen sind nur in Form von einheimischen und standortgerechten lebenden Hecken gemäß der nachfolgenden Liste zulässig. Entlang der privaten Grundstücksgrenzen beträgt die max. Höhe der Hecke 1,8 m und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche max. 1,0 m Höhe. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist.

Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

Pflanzliste 1

Capinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus silvativa	Buche
Ligustrum vulagare	Liguster

Pflanzqualität der Hecken: Sträucher, 1 x v.o.B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro lfd m.

Hinweis: Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) der allgemeinen Wohngebiete **WA 1, WA 2, WA 3, WA 4 und WA 5,** die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, offene oder begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10% der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter (Schottergärten) als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.
Bei der Anlage sind heimische Pflanzen, Sträucher und Bäume aus den Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.

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

Je zehn oberirdischer Stellplätze ist ein Baum unter Verwendung von Gehölzen der nachstehenden Arten im Plangebiet vorzunehmen:

Pflanzliste 2

Deutscher Name	**Art**
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Capinus betulus
Echter Tordorn	Crataegus laevigata „Paul's Scarket“
Amberbaum	Liquidambar stryraciflua
Gefülltblühende Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“
Stadtbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Mehlbeere	Sorbus aria „Magnifica“

9.3. Erhalt von Bäumen

Die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 365 zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Bauphase zu sichern und zu pflegen und bei Abgang in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

10. Private Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind je angefangene 500 m² überbaubare Grundstücksfläche der allgemeinen Wohngebiete je ein mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum in der Mindestgröße von 2 x verpflanzt 10 cm – 12 cm Stammumfang (Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen.

11. Entwässerung

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

Das innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 1, 2, 3, 4 und 5** anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen sowie private befestigte Flächen wie Stellplätze für Pkw und Zuwegungen sind an einen neu herzustellenden Mischwasserkanal anzuschließen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes **WA 6** im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das Niederschlagswasser der Dachfläche und die umliegenden privaten Stellplätze über eine semizentrale Versickerungsanlage (Kiesrigole) mit Vorschaltung eines Schlammfanges in den Untergrund einzuleiten. Die Versickerungsanlage ist so zu planen, dass nur ein Anschluss der Versickerungsanlage an die versickerungsfähige Bodenschicht errichtet werden muss.

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete **WA 7, 8 und 9** im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist das Niederschlagswasser der Dachflächen, die Feuerwehrzufahrt und die umliegenden privaten Parkbuchten über eine semizentrale Versickerungsanlage (Kiesrigole) mit Vorschaltung eines Schlammfanges in den Untergrund einzuleiten. Die Versickerungsanlage ist so zu planen, dass nur ein Anschluss der Versickerungsanlage an die versickerungsfähige Bodenschicht errichtet werden muss.

Alle weiteren innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes anfallenden Niederschlagswasser der Verkehrsflächen und das Schmutzwasser sind einem neu herzustellenden Mischwasserkanal zuzuleiten.

Vor Einleitung des Mischwassers in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Husemannstraße ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ein Stauraumkanal mit einer Drosseleinrichtung herzustellen. Die Drosselwassermenge beträgt 7 l/s.

B. HINWEISE

1. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe.

Es wird eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Für die weitere Vorgehensweise ist die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, zu kontaktieren.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Erdbeben

Gemäß der erdbebengerechten Baunorm DIN EN 1998-1/NA:2011-01 bzw. der dazugehörigen Erdbebenzonenkarte ist das Gebiet um Alsdorf der Erdbebenzone 3 und der Untergrundklasse T „Übergangsgebiete zwischen Gebieten der Untergrundklasse R und der Untergrundklasse S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken“ zuzuordnen. Es handelt sich vornehmlich um Lockergesteine mit hauptsächlich gemischt- bis feinkörnigem Substrat in mind. steifplastischer Konsistenz (Baugrundklasse C).

Das Gebiet ist in ein Gefährdungsniveau mit dem Intensitätsintervall I = 7,5 bis < 8,0 zuzuordnen. Der dazugehörige Bemessungswert der Bodenbeschleunigung für die Konzeption von Bauwerken liegt bei ag = 0,8 m/s². Dieser Wert ist für bei der statischen Konzeption des gepl. Bauwerks zu berücksichtigen.

3. 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-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. 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.

5. Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ sind folgende Maßnahmen notwendig:

Zeitfenster für die Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG darf die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken nur während der vermehrungsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen.

Vor den Rodungen sind die Bäume und die Gebäude zur Sicherheit auf den Besatz mit Fledermäusen und Vögel zu kontrollieren.

Ausgleich von Quartiersstrukturen der Zwergfledermaus

Um einen möglichen Verlust von Sommer-Quartiersstrukturen der Zwergfledermaus auszugleichen, sind im Plangebiet 10 Fledermaus-Spaltenkästen anzubringen. Die Auswahl der Standorte und die Aufhängung sind durch einen fachkundigen Biologen zu begleiten.

6. Kriminalprävention

Das Kriminalkommissariat 44 /Opferschutz des Polizeipräsidiums Aachen in der Trierer Str. 501 in 52062 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241/9577-34401 oder per Email unter kk-kp-o.aachen@poizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalistätsvorbeugung und Opferschutz an.

7. Bergbau

Der Planbereich liegt über dem auf Braunkohle, Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld „Maria“ im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereichs des Steinkohlenbergbaus, 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.

8. Allgemeiner Gewässerschutz

Für die gezielte Ableitung des Niederschlagswassers in den Untergrund ist gemäß §§ 8, 9 und 10 WHG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen ein wasserrechtlicher Erlaubnisantrag einzureichen.

Für die Erweiterung des bestehenden Kanalnetzes / das neue Gebiet ist eine Anzeige gemäß § 57.1 LWG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen 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).

Bei einer thermischen Nutzung (Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde der Städteregion Aachen zu beantragen.

9. Bestehende Versorgungsleitungen

Innerhalb des Geltungsbereichs zwischen der Lassallestraße und der Turnhalle befinden sich Versorgungsleitungen der Regionetz GmbH. Diese bleiben, bis die Nutzung der Turnhalle aufgegeben wird, unberührt. Im Zuge der Realisierung des festgesetzten **WA1** und der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche sowie der Spielplatzfläche, ist eine gesonderte Abstimmung hinsichtlich der Versorgungsleitungen mit der Regionetz GmbH erforderlich.

10. Immissionsschutz

Im Falle der Errichtung / des Betriebs mit Luft-Wärmepumpen, ist ein maßgeblicher Immissionsrichtwert von 34 dB(A) zur Nachtzeit am nächstgelegenen, zum Wohnen genutzten Gebäude zu berücksichtigen.