Der Bürgermeister

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 371

– Saarstraße –

Stadt Alsdorf

A61 – Amt für Planung und Umwelt

FG 2.1 – Bauleitplanung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 371 – Saarstraße –

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. gemäß § 9 BauGB)

1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes 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. dem zweiten Abschnitt BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl
Die nach § 19 Abs.4, Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in dem Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes bis zu 25 von Hundert zulässig.

2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH). Untere **Bezugshöhe** zur Bestimmung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH) ist der höchste geplante Punkt der als „Verkehrsberuhigter Bereich“ festgesetzten Flächen. Dieser liegt bei einer Höhe von 162,0 m über NHN.

2.3 Die maximale Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung und dem Bezugspunkt. Sie wird auf 166,5 m über NHN festgesetzt (entspricht 4,5 m über Grund).

2.4 Die maximale Firsthöhe (FH) entspricht der Differenz zwischen dem höchsten Punkt der Dacheindeckung des hochseitigen Dachabschlusses und der Bezugshöhe. Sie wird auf 170,0 m über NHN festgesetzt (entspricht 8,0 m über Grund).

3. Bauweise
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. dem dritten Abschnitt der BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes wird die Bauweise als o – offene Bauweise – festgesetzt.

4. Errichtung von Nebenanlagen
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Allgemein Wohngebiet WA sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von eingegrünten Müllbehältern nicht zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit (Einfamilienhaus) zulässig.

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

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen und Carports“ zulässig.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

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

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA sind für die erste Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Für eine zweite Wohneinheit ist mindestens ein weiterer Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Die Stellplätze müssen unabhängig voneinander anfahrbar sein.

8. Mit Gehrechten zu belastende Fläche
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

In der zeichnerisch festgesetzten „Mit Gehrechten zu belastenden Fläche“ sind Gehrechte zugunsten der Anwohner der Grundstücke Römerstraße, Hausnummern 9, 11, 13 und 15 zu gewähren.

9. Stellplatzbegrünung
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

In den zeichnerisch festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich ist ab jedem angefangenem vierten Stellplatz ein Baum gemäß der nachfolgenden Pflanzliste in einer Mindestqualität Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste Stellplatzbegrünung:

Acer campestre ‚Elsrijk'	Feld-Ahorn
Carpinus betulus ‚Fastigiata'	Hainbuche
Quercus robur ‚Fastigiata Koster'	Stieleiche
Tilia tomentosa ‚Brabant'	Brabanter Silberlinde

10. Erhalt von Bäumen
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Der zeichnerisch festgesetzte „Bestandsbaum" ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen Feld-Ahorn (Acer campestre ‚Elsrijk') in einer Mindestqualität Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung zu ersetzen.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

11. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen
(gemäß § 86 Abs.4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 2 und 4 BauGB)

11.1 Pultdächer sind generell als versetzte Pultdächer unter Einhaltung der unter A 2.2 angegebenen Pultdachhöhen auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.

11.2 Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

Satteldach (SD)	25 - 35°
Pultdach (PD)	15 - 30°

12. Pflanzvorschriften
(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 86 Abs.1 Nr.5 BauO NW)

12.1 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Hecken als Einfriedungen zulässig. Bei Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße nicht sichtbar ist. Bei der Errichtung der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

Pflanzliste Hecken:

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

12.2 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).

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

13.1 Gemäß dem Geotechnischen Bericht der geotechnik west vom 26.11.2019 ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser der Dachflächen aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich. Das unbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen ist deshalb an den neuen Mischwasserkanal innerhalb des Plangebietes anzuschließen.

13.2 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.

C. HINWEISE

14. Artenschutz
Die Artenschutzprüfung der Stufe 1 (Haese – Buero für Umweltplanung, November 2019) ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach ist die Entfernung von Totholz außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen. Nach Entfernung ist das Totholz auf Besiedlungsspuren von Fledermäusen (z.B. Kot) oder Staren (z.B. Federn) zu untersuchen. Werden Besiedlungsspuren gefunden, sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zur nächsten Saison Ersatzquartiere (Staren- oder Fledermauskästen) im Umfeld bereitzustellen.

15. 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.

16. Gehölzfällung
Baum- und Gehölzfällungen sind innerhalb der gesetzlich geregelten Vogelbrutzeit nicht zulässig. Sie müssen zwischen dem 1.10 und 29.2 erfolgen.

17. Hecken
Bei Heckenanpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

18. Kriminalprävention
Das Kriminalkommissariat 44 des Polizeipräsidiums Aachen in der Jesuitenstraße 5 in 52062 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241/9577-34401 oder per Email unter vorbeugung.aachen@poizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalistätsvorbeugung und Opferschutz an.

19. Gewässerschutz

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.

20. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Bewilligungsfeld „Mathanna“. Durch den Anstieg von Grubenwasser kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen.

D. Kennzeichnungen

21. Bergwerksfelder

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Anna Reststück“ der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Hieraus ergeben sich abbaubedingte Unstetigkeiten.