



**Der Bürgermeister**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 4. ÄNDERUNG  
DES BEBAUUNGSPLANS NR. 211  
– ROBERT-KOCH-STRÄßE –**

**Stand 07.05.2020**

**Stadt Alsdorf  
A 61 Amt für Planung & Umwelt**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 4. ÄNDERUNG**

**DES BEBAUUNGSPLANS NR. 211**

**– Robert-Koch-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)

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da die bauliche Nutzung nicht verändert werden soll und die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes auch heute noch der intention der Stadt Alsdorf entspricht.

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

*Grundflächenzahl*

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die Grundflächenzahl (GRZ) im „Allgemeinen Wohngebiet“ entsprechend der in der BauNVO vorgegebenen Obergrenze mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt.

Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten 1,2. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für die allgemeinen Wohngebiete dementsprechend eine Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt.

Ferner wird geregelt, dass die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes die maximal zulässige GRZ von 0,6 betragen darf.

*Zahl der Vollgeschosse*

Um die Höhenentwicklung baulicher Anlagen im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 zu steuern, werden im Bebauungsplan verschiedene Festsetzungen für das Allgemeine Wohngebiet getroffen, indem maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt werden. Weiterhin wird die Häuserform als Einfamilien- und Doppelhaushäuser geplant. Es sind Pult-, Sattel- und Flachdächer zulässig.

*Bauweise*

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

**3. Überbaubare Grundstücksflächen**  
(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 um bis zu 2,0 m zugelassen.

Die Baufenster werden in einer Tiefe von min. 11 m festgesetzt um flexible Möglichkeiten zu bieten, zudem muss ein Mindestabstand von 3 m zur Straße erfolgen.

**4. Garagen und Stellplätze**

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

Die Garagenvorstellfläche im WA wird auf min. 6,0 m festgesetzt, um ausreichend Stellplatzmöglichkeiten zu gewährleisten.

Garagen und Carports dürfen nur in den überbaubaren Grundstücksflächen sowie den zeichnerisch festgesetzten „Stellplatzflächen“, die jeweils am Anfang und Ende des Straßenstichs liegen, entstehen.

**5. Müllsammelplatz**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Um zu gewährleisten, dass das Plangebiet von Müllfahrzeugen angedient werden kann, wird zur Schachtstraße hin jeweils eine Müllsammelstelle an den Stichstraßen festgesetzt.

**6. Verkehrsflächen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Verkehrsflächen werden über zwei an der Schachtstraße anbindenden Stichstraßen mit einer Breite von 6,0 m erschlossen. Diese werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche“ festgesetzt. Hierdurch soll das Parken und Fahren auf einer Fahrbahn möglich werden.

Die beiden Stichstraßen weisen jeweils einen Wendehammer auf, der jedoch nicht zum Wenden von Müllfahrzeugen geeignet ist.

**7. Beseitigung von Niederschlagswasser**

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

Die Entwässerung des Plangebietes wird unter Berücksichtigung des § 44 Landeswassergesetz NW ortsnah über ein Trennsystem in den Broicher Bach, welcher ca. 600m südlich verläuft, erfolgen. Die Ableitung in den Broicher Bach ist Bestandteil des von der Bezirksregierung Köln genehmigten Gesamtentwässerungskonzeptes.

Eine Versickerung von Niederschlagswässern ist nicht erlaubnisfähig. Im Plangebiet stehen nach TÜV-Gutachten überwiegend geringdurchlässige, bis 6 m mächtige Löß- und Lößlehmschichten an. Im Hinblick auf Grundwasserschutz dürfen in aufgefüllten Flächen wegen der möglichen Auswaschung von Salzen keine Versickerungen vorgesehen werden. Innerhalb der Baugebiete und Grün-flächen können Mulden und Becken zum Sammeln und Verdunsten zugeleiteter Niederschlagswässer angelegt werden. Aufgrund der geschilderten Bodenverhältnisse müssen diese Mulden und Becken gegen eine Versickerung in belastete Bodenbereiche abgedichtet werden. Überläufe in das Kanalnetz sind entsprechend vorzusehen.

**B. 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, Zehnthalhofstr. 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. Artenschutz**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ sind funktionserhaltende Maßnahmen notwendig, diese im Zuge der erneuten Untersuchung erläutert werden.

**3. 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@polizei.nrw.de](mailto:vorbeugung.aachen@polizei.nrw.de) eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalitätsvorbeugung und Opferschutz an.

Alsdorf, den 07.05.2020