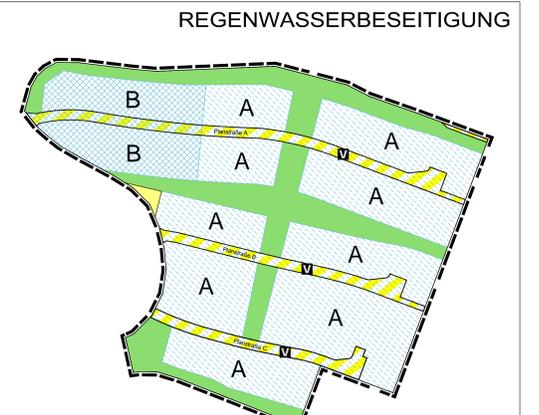


# BEBAUUNGSPLAN NR. 328 -AM WEIHER-



Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Fachgebiet 2.1 - Bauleitplanung der Stadt Alsdorf. Diese Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZFV).	Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom 03.02.2015 gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches diesen Bebauungsplan aufzustellen. Die Bekanntmachung erfolgte am 05.03.2015.	Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom 12.09.2016 bis zum 14.10.2016 obliegen.
Stand der Planunterlagen August 2016	Alsdorf, den 27.03.2017	Alsdorf, den 27.03.2017
L.V. gez. Lo Cicero-Mareberg Technische Beigeordnete	L.V. gez. Lo Cicero-Mareberg Technische Beigeordnete	L.V. gez. Lo Cicero-Mareberg Technische Beigeordnete
Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am 28.03.2017 als Satzung beschlossen.	Dieser Bebauungsplan wird hiermit aufgestellt.	Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom 17.08.2017 veröffentlicht worden und am 17.08.2017 als Satzung rechtsverbindlich geworden.
Alsdorf, den 16.08.2017	Alsdorf, den 16.08.2017	Alsdorf, den 18.08.2017
gez. Sonders Bürgermeister	gez. Sonders Bürgermeister	gez. Sonders Bürgermeister

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 328 -AM WEIHER-

- A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG i.V.m. § 4 und § 5 BauNVO)
- Art der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG i.V.m. § 4 und § 5 BauNVO)
    - Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.
    - Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 sonstige nicht-ökologische Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
    - Räume für freizeitorientierte Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.
  - Maß der baulichen Nutzung** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZG i.V.m. § 4 BauNVO)
    - Innere Abgrenzung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 kann gemäß § 31 Abs. 1 BauZG ausnahmsweise eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen zugelassen werden. Dennoch darf die höchstzulässige Bauhöhe über maximal 50% der Fassadenbreite durch eingeschossige Wintergärten und Terrassenbereiche um bis zu 3,0 m überschritten werden.
    - Für Gebäude in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauZG i.V.m. § 16 BauNVO folgende Höhenfestsetzungen über dem Bezugspunkt getroffen:

	mindestens	maximal
Traufhöhe (TH) bei Pult-, (PD) und Satteldächern (SD)	5,5 m über OVF	6,5 m über OVF
Firsthöhe (FH) bei Pult-, (PD) und Satteldächern (SD)	-	10,0 m über OVF
Gebäudehöhe (GH) bei Flachdächern (FD) ohne Staffelgeschoss	5,5 m über OVF	7,0 m über OVF

- Bezugspunkt für alle Trauf- und Firsthöhen** ist die Höhe der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche OVF) in Höhe der Mitte der überbauten Grundstücksecke. Es gilt jeweils die Grenzlinie, von der das Grundstück angränzt wird.
- Die **Traufhöhe (TH)** bei Pult- und Satteldächern ist der Scheitelpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes.
- Die **Firsthöhe (FH)** bei Pult- und Satteldächern entspricht dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes.
- Die **Gebäudehöhe (GH)** bei Gebäuden mit Flachdächern ohne Staffelgeschoss entspricht dem Dachabschluss (Abmaß des obersten Vollgeschosses).
- Innere Abgrenzung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 ist eine Sockelhöhe von maximal 0,50 m einzuhalten (festgesetzt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschossfußbodenhöhe).
  - Für die Planstraßen A - C wird jeweils die maximale Höhe der Oberkante der Verkehrsflächen im Rahmen der Ausfallplanung der Erschließung festgelegt. Sobald diese vorliegt, bzw. die Erschließung realisiert wurde, sind die entsprechenden Oberkanten der Verkehrsflächen (OVF) im Zuge der Hochbauplanung als Bezugspunkte zu berücksichtigen.

- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauZG)

Innere Abgrenzung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Einheitsbau bzw. Doppelhaushälfte begrenzt.
- Stellung baulicher Anlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauZG)

Die **Firstrichtung** von Gebäuden mit Pult-, versetzten Pult- und Satteldächern ist entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Firstrichtung zu realisieren. Darüber hinaus ist die Ausrichtung des Daches bei Pultdächern, bzw. des Hauptbalkens bei versetzten Pultdächern, entsprechend der zeichnerischen Festsetzung zum Hauptpunkt hin anzuordnen.

- Garagen und Stellplätze** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauZG i.V.m. § 12 BauNVO)

Innere Abgrenzung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur in den seitlichen Abstandsflächen, sowie in den überbauten Grundstücksflächen zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 ist für den Garagen eine **Vorstellfläche** von mindestens 6,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- Nachweis notwendiger Stellplätze** (gemäß § 9 Abs. 4 BauZG i.V.m. § 51 BauNVO)

Innere Abgrenzung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 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 anfallen sein.

- Beseitigung von Niederschlagswasser** (gemäß § 15 Abs. 1 Nr. 2 BauZG)

Gemäß dem Bodenschutz (Baugrund Süd, März 2013) weist der Boden innerhalb des Plangebietes keine ausreichende Versickerungsfähigkeit auf. Die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers von Dachflächen in den mit „A“ gekennzeichneten Bereichen (siehe Boden „Regenwasserbeseitigung“) erfolgt daher über separate Regenwasserkanäle in den Alsdorfer Weiher bzw. den Bröscher Bach als Vorflut. Aufgrund der Geländehöhe ist das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen in den mit „B“ gekennzeichneten Bereichen (siehe Boden „Regenwasserbeseitigung“) im Mischsystem dem Kanal in der Theodor-Sepp-Straße zuzuleiten.
- Innere Abgrenzung des Plangebietes ist das auf den privaten befestigten Flächen wie Erschließungswegen, Stellplätzen und Stellplatzzufahrten anfallende Niederschlagswasser auf dem eigenen Grundstück zu fassen und im Mischsystem dem Kanal in der Theodor-Sepp-Straße zuzuleiten.
- Das im Plangebiet anfallende **Schmutzwasser** ist im Mischsystem dem Kanal in der Theodor-Sepp-Straße zuzuleiten.

- Verkehrsmittel** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauZG)

Die zur Herstellung von Straßen und Wegen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

## Öffentliche Grünflächen

- (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauZG)
- Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden durch die Anlage von Wegen bzw. das Aufstellen von Spielgeräten, soweit diese nicht zusätzlich als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind.
- 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 BauZG)
    - In den zeichnerisch dafür festgesetzten Bereichen sind Hecken anzupflanzen. Die Hecken sind mit einer Mindestbreite von 0,50 m und einer maximalen Wuchshöhe von 2,00 m anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen. In die Hecke kann eine offene Zaunstruktur aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zu den öffentlichen Grünflächen nicht sichtbar ist.
    - Die Heckenpflanzungen sind mit Sträuchern der nachstehenden Arten vorzunehmen:

Deutscher Name	Art	Qualität
Hainbuche	Carpinus betulus	Sträucher, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm, min. 4 Stück pro Flm.
Buche	Fagus sylvatica	Sträucher, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm, min. 4 Stück pro Flm.
Liguster	Ligustrum vulgare	Sträucher, 1 x verpflanzt, ohne Ballen, 60 - 100 cm, min. 4 Stück pro Flm.

- Die Hecken sind spätestens in der ersten Planperiode nach Bezugserfolg der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hinweis: Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.
- Baumpflanzungen im Bereich öffentlicher Verkehrsflächen sind unter Verwendung von Gehölzen der nachstehenden Arten vorzunehmen:**

Deutscher Name	Art	Sorte	Qualität
Spitzahorn	Acer platanoides	Cleveland	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Feldahorn	Acer campestre	Elegant, Elstjrk	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Purpuralpe	Alnus x spathulifera	als	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Kupfer-Felsenbirne	Amelanchier x lamarkii	als	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Hainbuche	Carpinus betulus	Frans	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Blumeneiche	Fraxinus ornus	Rotterdam	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Stieleiche	Quercus robur	Kastigata Koster	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Mehlbirne	Sorbus aria	Magnifica	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm
Schwedische Mehlbeere	Sorbus intermedia	Brovers	Hochstamm, min. 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang min. 16 - 18 cm

- Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauZG)

Die im Rahmen dieses Bebauungsplanes erforderlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf Grundlage des landschaftsplanerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan (März 2017, Schöke Landschaftsarchitekten) auszugleichen. Der Ausgleich erfolgt gemäß § 9 Abs. 1a BauZG auf einer 7.010 m<sup>2</sup> großen Fläche im Eigentum der Stadt Alsdorf, östlich des Gewerbegebietes Schlierberg (Gemarkung Alsdorf, Flur 40, Flurstück Nr. 228), durch Anpflanzung von 81 Stück standorttreuer Laubbäume.
- Höhenlage, Abgrabungen und Aufschüttungen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauZG)
  - Die vorgegebene Höhenlage der Baugrundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 darf im Vorgartenbereich nicht durch Abgrabungen und/oder Aufschüttungen verändert werden. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück angränzt wird.
  - Innere Abgrenzung und außerhalb der überbauten Flächen in dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die südlich der Planstraßen B und C gelegenen Böschungen an dem Ort zu beibehalten, an dem sich diese zum Zeitpunkt des erstmaligen Erwerbs durch einen Privatigentümer befinden. Das Verschneiden der Böschungskante ist nicht zulässig.
  - Eingriffe in die Böschungen (Veränderung der Neigungswinkel, Ersatz durch Stützmauern) sind nur zulässig, wenn gegenüber den angrenzenden Nachbargrundstücken durch geeignete Maßnahmen sichergestellt wird, dass die auf den Nachbargrundstücken gegebenen Baumöglichkeiten (z. B. Garagen in den seitlichen Abstandsflächen) ohne Einschränkungen ausgeschöpft werden können und keine sonstigen Rechte verletzt werden.

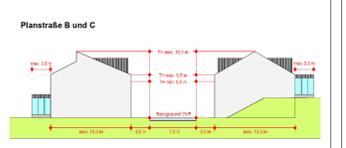
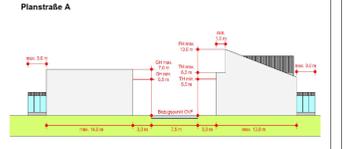
- GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (gemäß § 9 Abs. 4 BauZG i.V.m. § 8 BauNVO)
  - Mindestens 80% der Vorgartenflächen in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 sind gärtnerisch anzulegen. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird.
  - Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 in den Bereichen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach BauNVO in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig; mit Ausnahme von Zugängen, Zufahrten und eingegrenzten Abstellmöglichkeiten für Müllbehälter.

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 sind Gebäudefassaden aus Putz, Sichtmauerwerk (Klinker), Naturstein, Metall oder Glas herzustellen. Die genannten Materialien können bis zu einem Anteil von 25 % mit Holz oder Kunststoff kombiniert werden. Glänzende Metall-, Kunststoff- und Natursteinflächen (poliert) sind nicht zulässig.
- Werbeanlagen sind nur als Hinweisgeber an der Straße der Leitung und dort an der Gebäudefassade sowie an der Grundstückseinfriedung zulässig. Einzelne Hinweisgeber dürfen eine Fläche von 0,50 m<sup>2</sup> und in der Summe eine Gesamtfläche von 1,00 m<sup>2</sup> pro Gebäude nicht überschreiten.
- Selbstausgehende Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind nicht zulässig.

- Innere Abgrenzung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1-4 sind jeweils ausschließlich folgende Dachformen zulässig:**
  - WA 1: Flachdach (FD)
  - WA 2: Pultdach (PD)
  - WA 3: Pultdach/versetztes Pultdach (PD/VPD)
  - WA 4: Satteldach (SD)
- Folgende Dachneigungen sind für die jeweiligen Dachformen zulässig:
  - Satteldach (SD) 25 - 35°
  - Pultdach/versetztes Pultdach (PD/VPD) 20 - 30°
  - Flachdach (FD) 0 - 2°

- Gemäß § 31 Abs. 1 BauZG kann im Falle der Errichtung eines versetzten Pultdaches (VPD) von den festgesetzten Dachneigungen teilweise abgesehen werden. In diesem Fall ist für das Gegenstück des versetzten Pultdaches auszubausende eine Dachneigung von bis zu 25° zulässig. Für das Hauptstück ist jedoch weiterhin die festgesetzte Dachneigung für Pultdächer/versetzte Pultdächer von 20° einzuhalten.
- Bei Gebäuden mit versetzten Pultdächern (VPD) muss das Gegenstück grundsätzlich eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen.

- Bei Gebäuden mit Pultdächern (PD) ist nach dem zweiten Vollgeschoss, auf der Gebäudesseite an welcher der Hochpunkt des Daches liegt, eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudeside vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 1,5 m betragen, sich über die gesamte Breite der Fassade erstrecken und bis zum Dach erfolgen. Eine Überhöhung und/oder Einmauerung des Rücksprungs ist nicht zulässig. Gebäude mit versetzten Pultdächern (VPD) sind von dieser Festsetzung ausgenommen.
- Innere Abgrenzung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 ist die Errichtung von Staffeldächern oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) von 7,0 m nicht zulässig.



- Dacheindeckungen** sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1-4 nur mit matter Oberfläche in braunen, grauen oder erdtonfarbenen/schwarzen Farbtönen zulässig. Dacheindeckungen mit glänzenden Ziegeln sind nicht zulässig. Darüber hinaus sind unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink und Blei gemäß Arbeitsblatt DWA - A 138 nicht zulässig. Dacheindeckungen mit lötlöcherhaltigen Anteilen aus Kupfer, Zink und Blei (Faltziegel, Dachziegel, etc.) gemäß Arbeitsblatt DWA - A 138 sind zulässig. Bitumiete Dacheindeckungen und Foleneindeckungen sind mit einer Kesselloch zu versehen. Extensiv und intensiv begrünte Dächer sind zulässig.

- In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2-4 dürfen Gauben in der Summe ihrer jeweiligen Breiten maximal 50% der gesamten Dachbreite ausmachen. Die maximale Breite der einzelnen Gauben ist auf 2,50 m begrenzt. Der Abstand voneinander, zu der Außenkante der eigenen Gebäudeabstufungswand und zum freien Dachrand muss mindestens 1,25 m betragen. Gauben müssen auf die Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein. Nebendächer, wie Dächer von Gauben, müssen einstufig - mindestens 1,0 m - unter der Firstlinie zurückbleiben. Gauben in der zweiten Dachebene sind nicht zulässig. Aus der Fassade entwickelte Zweifelhäuser und ähnliche Aufbauten dürfen eine maximale Einbaubreite von 50% der Fassadenbreite nicht überschreiten. Davon abgesehen sind mit Ausnahme von Schornsteinen, Solaranlagen und Antennenanlagen Dachaufbauten jeglicher Art nicht zulässig.

- Die Anlage von **Dachterrassen** auf der Decke des obersten Geschosses (Dachgeschoss) ist nicht zulässig.
- Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in Material und Farbe anzugleichen. Die Doppelhäuser sind pflichtig, die gleiche First- und Traufhöhe sowie gleicher Dachneigung und gleichen Dachüberständen zu errichten.
- Einfriedigungen in den Vorgärten sind nur bis zu einer Höhe von maximal 1,0 m zulässig. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird.
- Massive Einfriedigungen wie Betonwälle sowie geschlossene Zäune aus Kunststoff sind als Einfriedigung von Grundstücken entlang öffentlicher Flächen nicht zulässig.
- Die seitlichen Außenwände von Tiefgaragen, im Bereich der Planstraßen B und C sind mit Boden anzuschütten und zu begrünen oder alternativ mit Naturstein oder Gärten zu versehen.

- 13.17 Sind vom öffentlichen Raum einsehbar Stützmauern erforderlich, sind diese durch Natursteinmauern, durch mit Naturstein verbundene Mauern oder mit Gärten einzufrieden. Die Verwendung von unverbildeten Betonwerksteinen, Holz- oder Betonpfeilern sowie Flächsteinen ist nicht zulässig.
- 13.18 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und 2 ist aufgrund flurnaher Grundwasserstände die Errichtung von Kellergeschossen nicht zulässig.

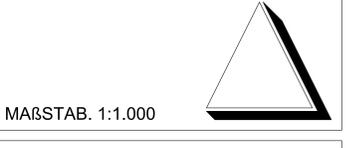
## C. HINWEISE

- Bodenschutz** Beim Auftragen archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVH - Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofer, 45 2335 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodenkunde und Fundmotive sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVH-Amt für Bodenkunde im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Baugrund** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinbrunnengrabens. Durch einen Anstieg des Grundwassers kann es zu Hebungen an der Tagsoberfläche kommen. Zudem können die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes zufolge von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohleabbaus beeinflusst werden. In diesem Fall wäre mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels, sowie einem späteren Wiederanstieg nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen, zu rechnen.
- Bergbau** Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Einwirkungsbereich des ehemaligen Steinbrunnengrabens. Durch einen Anstieg des Grundwassers kann es zu Hebungen an der Tagsoberfläche kommen. Zudem können die Grundwasserstände im Bereich des Plangebietes zufolge von Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohleabbaus beeinflusst werden. In diesem Fall wäre mit einer Absenkung des Grundwasserspiegels, sowie einem späteren Wiederanstieg nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen, zu rechnen.
- Grundwasserhältnisse** Aufgrund der Topografie und der hydrogeologischen Verhältnisse im Plangebiet ist das lokale Auftreten von Hangversagen möglich. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden.
- Bodenschutz und Altlasten** Im Bereich der zeichnerisch gekennzeichneten Altlastenverursachungsfläche Nr. 51202031 kann eine Gefährdung des Schutzgutes Mensch durch erhöhte Konzentrationen an Schadstoffen vorliegen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden.
- Architektur** Der landschaftsplanerische Fachbeitrag (März 2017, Schöke Landschaftsarchitekten) sowie die in diesem Zusammenhang durchgeführte Architekturanalyse, sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Dennoch sind, zur Vermeidung einer Erfüllung der Vorbestimmungen nach § 44 BauZG, vor der Baubeginnung Untersuchungen nach Fadenmauerelementen durchzuführen. Ein positiver Fund bedingt einen Baustopp. Bevor die Hybridpappeln oder andere alte Bäume im Plangebiet gefällt werden, müssen diese als Baumhöhlen untersucht werden. Falls solche vorhanden sind, ist die Bestimmung der Wasserferne durch eine fachkundige Person auszusprechen. Dies gilt ebenso für den Hohlraum bewohnenden Kleinspinner. Für die planungsrelevanten Vogel Feilsperling und Nachtfalch muss eine Bestimmung ebenfalls durch eine fachkundige Person ausgesprochen werden oder die Baubeginnung außerhalb der Fortpflanzungsperiode (April - Ende Juni)
- Klimatalschutz** Das Klimatalschutzgesetz 44 des Polizeipräsidiums Aachen in der Jesuitenstraße 5 in 52062 Aachen bietet unter der Telefonnummer 02419971-34401 oder per Email unter [polizei@polizei.aachen.nrw.de](mailto:polizei@polizei.aachen.nrw.de) eine kostenfreie Beratung bzgl. der Themen Klimatalschutz und Opfererschutz an.
- Energieversorgung** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ein Nahwärmenetz vorgesehen. Für die im Geltungsbereich des Nahwärmenetzes vorgesehenen Neubauten besteht gemäß der von der Stadt Alsdorf nach zu erklärender Satzung die Verpflichtung für die Nutzung des Nahwärmenetzes durch die zukünftigen Anlieger. Der Anschluss- und Benutzungszwang für Fernwärme soll durch die zu erstellende Satzung gemäß § 9 Gemeindeverordnung sichergestellt werden.

## RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauZG) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414),
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132),
- Planzeichenverordnung (PlanZFV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58),
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),
- Baurecht für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV.NRW.S. 256),
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) vom 25.06.1995 (GV.NRW.S. 926),
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NRW.S. 666).

jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

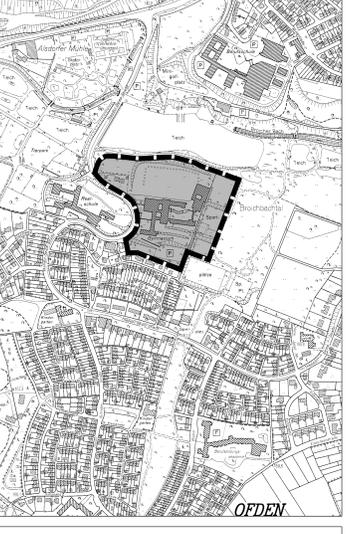


GEMARKUNG ALSDORF

## ZEICHENERKLÄRUNG

- FLURGRENZE
- FLURSTÜCKSGRENZE
- FLURSTÜCKSNUMMER
- WA WOHNBAUFLÄCHEN
- BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN
- GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
- GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- ZAHL DER VOLLGESchosSE ALS HÖCHSTGRENZE
- ZAHL DER VOLLGESchosSE ZWINGEND
- TRAUFOHNE
- FIRSTHÖHE
- FIRSTRICHTUNG
- HÖHPUNKT FÜR PULTDACHHAUSRICHTUNG
- OFFENE BAUWEISE
- NUR EINZEL- UND DOPPELHAUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH
- FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN
- ELEKTRIZITÄT
- FERNWÄRME
- KRAFT-WÄRME-KOPPLUNG
- GRÜNFLÄCHE
- OFFENTLICH
- SPIELPLATZ
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, BEI DEREN BEBAUUNG BESONDERE BAULICHE VORKEHRUNGEN ERFORDERLICH SIND (HUMOSE BÖDEN)
- UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DEREN BÖDEN ERDELMICH MIT UMWELTGEFÄHRLICHEN STOFFEN BELASTET SIND
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

## LAGE DES PLANGEBIETES



STAND: 27.03.2017

BEBAUUNGSPLAN NR. 328 - AM WEIHER