



**Der Bürgermeister**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM  
VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN  
NR. 358  
– Heimstraße –**

**Stand 13.08.2018**

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

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen**

(§ 9 BauGB)

### **1. Nutzungsbeschränkungen**

(gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. gemäß § 9 BauGB)

Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans 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. § 16 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 Wohngebiet WA1 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans bis 0,52 und für das Allgemeine Wohngebiet WA2 bis 0,51 zulässig. Bei einer zusammenfassenden Betrachtung von WA1 und WA2 ist die Überschreitung der GRZ bis 0,52 zulässig.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Für die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 festgesetzten Maße der baulichen Nutzung ergeben sich folgende Höchstmaße:

II - Vollgeschosse

Satteldach (SD): Traufhöhe (TH) maximal 6,50 m

Firsthöhe (FH) maximal 10,50 m

Die Bezugshöhe ist die Höhe der fertig ausgebauten, an der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Metern über Normal-Höhen-Null (NHN) mit Darstellung der Stationierung **z. B. 120P X** und Festlegung der Bezugsseite zur Höhenbestimmung.

### **3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist höchstens eine Wohnung je Hauseinheit zulässig.

### **4. Stellplätze, Garagen, Gemeinschafts- und Nebenanlagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze und -müllstandorte sowie die Technikzentrale nur innerhalb der dafür gem. § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).

4.2 Vor Garagen ist als Aufstellfläche eine Fläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht vorzuhalten.

4.3 Sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten mit Ausnahme von Boxen als Abstellmöglichkeiten unzulässig. Vorgärten sind die Grundstücksflächen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. der Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und der straßenseitigen Gebäudeflucht (an denen auch eine Ein- und Ausfahrt zulässig ist).

4.4 Die Ein- und Zufahrten, Stellplätze und Erschließungswege sind zu befestigen.

### **5. Bauweise**

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

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Bauweise als o - offene Bauweise festgesetzt.

## 6. Überbaubare Grundstücksfläche

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans dürfen die Baugrenzen für ebenerdige Terrassen, Terrassentrennwände und Terrassenschränke zu den Gartenflächen um bis zu 3,50 m überschritten werden (§ 23 (3) BauNVO).

## 7. Immissionsschutz

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung werden den überbaubaren Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete aufgrund von Schienenverkehrslärm der südlich verlaufenden Bahnstrecke der Euregiobahn der Linie RB 20 Lärmpegelbereiche (LPB) zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Umfassungsbauteile (wie Außenwände, Fenster und Dachflächen) müssen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen die nachfolgend aufgeführten Luftschalldämmmaße  $R'_{w,res}$  nach Tabelle 8 der DIN 4109 einhalten. (Korrekturen nach Tabelle 9 sind zu beachten):

Lärmpegelbereich LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Bauschalldämmmaß Aufenthaltsräume in Wohnungen u. ä. (dB)	$R'_{w,res}$ für Bürräume*
I	bis 55	30	25
II	56 - 60	30	25

$R'_{w,res}$  = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rollladenkasten + Lüftung u. dgl.)

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen.

Bei Räumen, in denen zur Nachtzeit geschlafen wird, wie Schlafräume, Kinderzimmer, Einzimmer-Appartements, sind bei Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) zur

Nachtzeit schallgedämpfte Lüftungssysteme einzubauen. Die Eigenabschirmung der Gebäude kann bei der Ermittlung der Beurteilungspegel berücksichtigt werden.

Hinweis:



Im Rahmen des bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahrens ist ein Nachweis über die ausreichende Luftschalldämmung von Außenbauteilen vorzulegen.

Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 358 ist der Fachbeitrag "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 358 "Heimstraße" in Alsdorf; Accon Köln GmbH, Köln 31.07.2017

## 8. Pflanzvorschriften

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

8.1 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und der als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzten privaten Erschließungsflächen sowie zu den Wirtschaftswegen für angrenzende Eigentümer sind nur Hecken als Einfriedungen zulässig.

Bei den sonstigen Heckenpflanzungen (Wirtschaftswege für angrenzende Eigentümer) kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Erschließung 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:

8.2 Die im Plangebiet festgesetzten Hecken sind nach der Pflanzenliste herzustellen

Pflanzenliste Hecken:

Carpinus betulus          Hainbuche

Crataegus monogyna      Weißdorn

Fagus sylvatica          Buche

Ligustrum vulgare        Liguster

8.3 Die Höhe der Hecken im Vorgartenbereich an den öffentlichen Verkehrsflächen bzw. entlang der Flächen für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht darf maximal 1,00 m betragen, sodass die Einsehbarkeit gewährleistet ist. Die Hecken im rückwärtigen Grundstücksbereich (Wirtschaftswege für angrenzende Eigentümer) sowie zu den Nachbargrundstücken dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m aufweisen.

8.4 Die zu pflanzenden klein- bis mittelkronigen heimischen Laubbäume sind als Ersatzpflanzungen für die entfallenden nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume anzurechnen.

## **B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

(gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 BauO NRW)

9.1 Folgende Dachneigung ist für die Dachform zulässig:

Satteldach (SD) 25 - 36°

9.2 Zusammenhängende Baukörper sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung auszuführen.

9.3 Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans herzustellenden Gemeinschaftsmüllstandorte (Gm) sind von drei Seiten einzufrieden.

9.4 Für die Gestaltung der Gebäude ist das Farbkonzept gemäß Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich.

9.5 Zwischen Dachgauben ist bei zusammenhängenden Baukörpern ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

## **C. HINWEISE**

### **10. Gewässerschutz**

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 zu beantragen.

### **11. Hecken**

Bei Heckenpflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

## **12. Denkmalschutz**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege 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.

## **13. Baugrund**

In den zeichnerisch gekennzeichneten Teilen des Plangebietes ist mit Böden zu rechnen, die humoses Bodenmaterial enthalten. Bei einer Bebauung innerhalb dieser Bereiche sind gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich gemäß DIN 1054 und DIN 18196 erforderlich.

## **14. Gründung**

Da die Bauwerkskonstruktion der Reihenhäuser standardisiert ist und die Gründung auf nicht bewehrten Streifenfundamenten vorgesehen ist, muss der Untergrund wegen der inhomogenen Verhältnisse und teilweise vorhandenen Lockerzonen gleichmäßig und verbessert werden.