

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 358 - HEIMSTRASSE

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN (VBB)



ZEICHENERKLÄRUNG (VBB)

—	FLURGRENZE
○	FLURSTÜCKSGRENZE
○	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
0,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
II	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE
○	OFFENE BAUWEISE
—	BAUGRENZE
TH	TRAUFHÖHE IN METERN Ü. BEZUGSHÖHE
FH	FIRSTHÖHE IN METERN Ü. BEZUGSHÖHE
BH	BEZUGSHÖHE IN METER ÜBER NNH
—	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
—	VERKEHRSFLÄCHE
—	BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
—	ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERUHGTER BEREICH
P	ZWECKBESTIMMUNG: ÖFFENTLICHE PARKPLATZE
—	GEHRECHT ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, UND LEITUNGSRECHTE ZUGUNSTEN DER VERSORGER (GFL)
Ga	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN
St	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE
Gm	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSMÜLLSTANDORTE
Tz	UMGRENZUNG DER FLÄCHE FÜR EINE TECHNIKZENTRALE
—	BENENNUNG LÄRMPEGELBEREICHE (LPB)
—	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER LÄRMPEGELBEREICHE
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLANS
—	STATIONIERUNG BEZUGSHÖHE
—	HECKENPFLANZUNG
—	BAUMPFLANZUNG

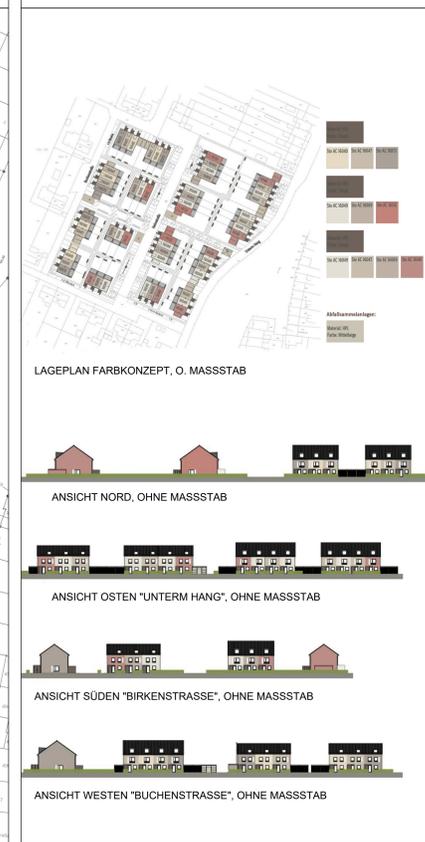
ZEICHENERKLÄRUNG (VEP)

—	FLURGRENZE
○	FLURSTÜCKSGRENZE
○	FLURSTÜCKSNUMMER
—	GEBÄUDE
—	STELLPLATZ
—	BESUCHERSTELLPLATZ
—	TERRASSEN / TERRASSENSTRANK
—	GARTENBOX
—	GRÜNFLÄCHEN / HECKEN
—	PRIVATWEGE / HAUSZUWEGUNGEN
—	BAUMPFLANZUNG
—	HECKENPFLANZUNG
—	ABFALLSAMMELPLATZ ÜBERDACHT
—	TECHNIKZENTRALE
—	ABGRENZUNG DES GELTUNGSBEREICHES DES VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLANS
—	ABFALLSAMMELPLATZ

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (VEP)



ANSICHTEN / FARBKONZEPT



A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

- Nutzungsbeschränkungen**
gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 1 Nr. 1 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 Bahnbetriebswesens, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 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 WA 1 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans bis **0,52** und für das Allgemeine Wohngebiet WA 2 bis **0,51** zulässig. Bei einer zusammenfassenden Betrachtung von WA 1 und WA 2 ist die Überschreitung der GRZ bis 0,52 zulässig.
- 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 (NNH) mit Darstellung der Stationierung z.B. 120 p X und Festlegung der Bezugsseite zur Höhenbestimmung.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebieten**
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist höchstens eine Wohnung je Hauseneinheit zulässig.
- 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 gemäß § 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB festgesetzten Flächen zulässig (§ 12 (6) BauNVO).
- 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 vorzuzulassen.
- 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 Gebädefront (an deren auch eine Ein- und Ausfahrt zulässig ist).
- Die Ein- und Zufahrten, Stellplätze und Erschließungswege sind zu befestigen.

5. Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. dem ersten Abschnitt der BauNVO)
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird die Bauweise als **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 oberirdige Terrassen, Terrassenwände und Terrassenschranke 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 Schienenverkehrsärm der südlich verlaufenden Bahnstrecke der Euregobahn der Linie RB 20 Lärmpegelbereiche (LPB) zugeordnet. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche sind dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans 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 Außenlärmpiegel (dB(A))	Bauschalldämmmaß Außenlärmschutz in Wohnungen u. a. (dB)	R _{w, res} für Büroräume*
I	bis 55	30	25
II	56 - 60	30	25

R_{w, res} = bewertetes Bauschalldämmmaß nach DIN ISO 140 des gesamten Außenbauteils (Wand + Fenster + Rolllädenkasten + 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 Schlafkammer, Kinderzimmer, Einzelzimmer, Appartements, sind bei Beurteilungspunkt von mehr als 45 dB(A) zur Nachtzeit schalldämmende Lüftungssysteme einzubauen. Die Eigenabschirmung der Gebäude kann bei der Ermittlung der Beurteilungspunkte 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 Einfriedigungen zulässig. Bei den sonstigen Heckenpflanzungen (Wirtschaftswegen 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 freizulassen. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

- Die im Plangebiet festgesetzten Hecken sind nach der Pflanzenliste herzustellen:
Pflanzenliste Hecken:
Carpinus betulus Hainbuche
Crataegus monogyna Weißdorn
Fagus sylvatica Buche
Ligustrum vulgare Liguster
- 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 Erreichbarkeit gewährleistet ist. Die Hecken im rückwärtigen Grundstücksbereich (Wirtschaftswegen für angrenzende Eigentümer) sowie zu den Nachbargrundstücken dürfen eine maximale Höhe von 2,00 m aufweisen.
- Die zu pflanzenden klein- bis mittelkrönigen heimischen Laubbäume sind als Ersatzpflanzungen für die entfallenden nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume anzurechnen.

B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

- Folgende Dachneigung ist für die Dachform zulässig:
Satteldach (SD) 25 - 30°
- Zusammenhängende Baukörper sind mit gleicher Dachform, Dachneigung und Dachdeckung auszuführen.
- Die in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und 2 dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans herzustellenden Gemeinschaftsmüllstandorte (Gm) sind von drei Seiten einzufrieden.
- Für die Gestaltung der Gebäude ist das Farbkonzept gemäß Durchführungsvertrag als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans verbindlich.
- Zwischen Dachgauben ist bei zusammenhängenden Baukörpern ein Mindestabstand von 2,50 m einzuhalten.

C. HINWEISE

- 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.
- Hecken**
Bei Heckenpflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.
- Denkmalschutz**
Beim Ausfrieren archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niederggen, Zehnhofer, 45, 52385 Niederggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Wesung des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- 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.
- Gründung**
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 vergleichsmäßig und verbessert werden.

Für den Entwurf und die Bearbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

atelier stadt & haus
Gesamtheit für Stadt- und Bauplanung
Königsplatz 10
42699 Solingen
Tel.: 02125/1234-0
www.atelier-stadt-und-haus.de

Essen, den 13.08.2018

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 9 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom bis am als Entwurf beschlossen.

Alsdorf, den
i. V.
Technische Beigeordnete

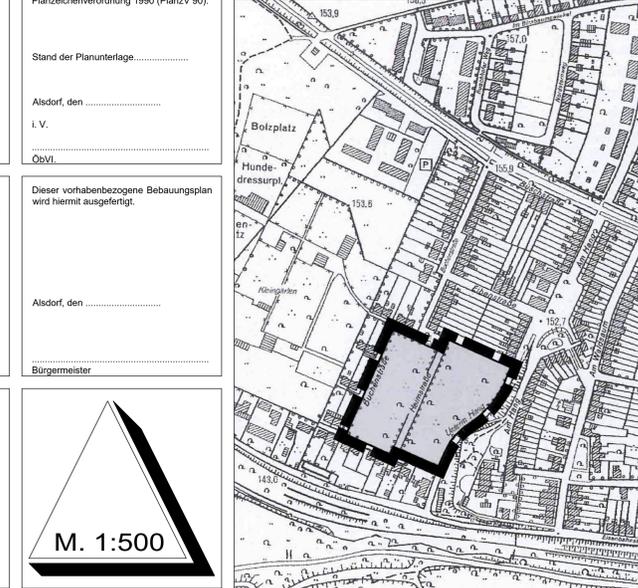
Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan ist gemäß § 10 (3) des Baugesetzbuches durch Bekanntmachung vom veröffentlicht worden und am als Satzung rechtsverbindlich geworden.

Alsdorf, den
i. V.
Bürgermeister

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- Baunutzungsverordnung (BaunVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3)
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- Bauordnung 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.NW.S. 926)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.07.1994 (GV.NW.S. 666), jeweils in der zuletzt getretenen Fassung.

LAGE DES PLANGEBIETES

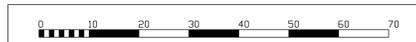


Die Planunterlagen entsprechen den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90).

Stand der Planunterlagen.....
Alsdorf, den
i. V.
ObvL.....

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan wird hiermit ausgearbeitet.
Alsdorf, den
Bürgermeister

M. 1:500



GEMARKUNG ALSDORF

STAND: 13.08.2018

VBB NR. 358 - HEIMSTRASSE