



**Der Bürgermeister**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 362  
– An der Mönch Hof Sod –**

**Stand 13.06.2018**

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

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 362 – An der Mönch Hof Sod –**

---

**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 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1 Von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzung sind **Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche, sportliche Zwecke und Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig.**
- 1.2 Von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten (WA) dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzung sind **Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für die Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen nicht zulässig.**

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

**2.1 Grundflächenzahl**

(gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

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 den Allgemeinen Wohngebieten (WA) dieses Bebauungsplanes **bis zu 25 von Hundert zulässig.**

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 BauNVO)

Für das in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit **II Vollgeschossen** als Höchstmaß, ist eine **Firsthöhe mit maximal 11,00m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straßenverkehrsfläche bis Oberkante Dachhaut des Firstes) **zulässig.**

Im Allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes ist eine **Traufhöhe von maximal 6,50m** (festgelegt als Abstandsmaß von Oberkante anbaufähiger Straße bis zum Traufpunkt = Schnittpunkt der Vorderkante Außenwand mit der Dachhaut) einzuhalten.

	II - Vollgeschosse	
Satteldach (SD)	TH FH	max. 6,50m max. 11,00m

**Bezugshöhe** für alle Trauf- und Firsthöhen ist die Höhe der endausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück bzw. Objekt angefahren wird.

Die **Traufhöhe (TH)** bei Satteldächern ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

Die **Firsthöhe (FH)** bei Satteldächern entspricht dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes.

### 3. **Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**

(gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf **eine Wohneinheit je Einzelhaus, Doppelhaus, Hausgruppe** begrenzt.

### 4. **Errichtung von Nebenanlagen**

(gemäß § 14 BauNVO)

- 4.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Zugängen und Stellplatzzufahrten **nicht zulässig**.

### 5. **Garagen und Stellplätze**

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

- 5.1 **Garagen, Carports und Stellplätze** sind nur in den überbaubaren sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Vor den Garagen, Carports und Stellplätzen ist eine **Vorstellfläche von mindestens 5,0m Tiefe** zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

### 6. **Beseitigung von Niederschlagswasser**

(gemäß § 44 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

- 6.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes über einen neu zu verlegenden Regenwasserkanal mit Anschluss an das vorhandene offene Grabensystem abzuleiten.
- 6.2 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.

### 7. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**

(gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Außenbauteile der unmittelbar entlang der Autobahn liegenden Wohnbebauung ist gemäß DIN 4109 ein resultierendes, erforderliches Schalldämmmaß von  $R'_{w, res} > 35\text{dB}$  einzuhalten.

Die der Autobahn abgewandten Häuserfronten dieser Wohnbebauung und die in weiterer Entfernung liegenden Gebäude (bis zu einem Abstand von 200m zur

Autobahnmitte) ist ein resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile von  $R'_{w, res} > 30$  dB einzuhalten.

## **B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

8.1 Die **Vorgartenflächen** in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind unter Ausnahme von Zuwegungen und Zufahrten **gärtnerisch anzulegen**. Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird.

8.2 Als Dachform sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur **Satteldächer (SD)** **zulässig**.

8.3 Folgende **Dachneigungen** sind für das Satteldach zulässig:

Satteldach (SD) 25° - 35°

8.4 Bei der Errichtung von Doppelhäusern und Hausgruppen sind die straßenseitige Traufhöhe und die straßenseitige Dachneigung einheitlich auszuführen.

8.5 **Massive Einfriedungen** wie Mauern, Betonzäune sowie geschlossene Zäune aus Holz oder Kunststoff sind als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche **unzulässig**.

Entlang privater Grundstücksgrenzen beträgt die zulässige Höhe der Einfriedungen maximal 1,80m und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche maximal 1,00m.

## **C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a)

### **9. Pflanzvorschriften**

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

9.1 Der im Plangebiet herzustellende **Müllsammelplatz** ist von drei Seiten **mit Hecken einzufrieden**.

Die Hecken sind mit einer **Mindestbreite von 0,50m** und einer **maximalen Wuchshöhe von 1,80m** anzupflanzen.

Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu ersetzen.

Bei der Heckenpflanzung kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht sichtbar ist.

Bei der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten.

Die Heckenpflanzungen sind mit Sträuchern der nachstehenden Arten gemäß 8.4 zu vorzunehmen.

9.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sowie im Bereich der Vorgärten sind **nur Hecken als Einfriedung zulässig**. Die Höhe von 1,00m über Fahrbahnniveau darf nicht überschritten werden.

Vorgärten sind definiert als der Bereich zwischen der jeweils straßenzugewandten Fassade und der öffentlichen Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird.

Die Heckenpflanzungen sind mit Sträuchern der nachstehenden Arten gemäß 8.4 zu vorzunehmen.

9.3 Bei Neubebauung des Grundstückes ist für jede Hauseinheit ein Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte – Sortierung 10/12 – oder ein heimischer Hochstamm-Laubbaum – Sortierung 18/20 aus der nachstehenden Pflanzliste gemäß 8.4 zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.

9.4 Im Plangebiet sind Bäume und Sträucher gemäß nachstehender Pflanzliste mit heimischen Gehölzen vorzunehmen:

<i>Acer campestre</i>	– Feldahorn
<i>Alnus glutinosa</i>	– Schwarzerle
<i>Betula pendula</i>	– Sandbirke
<i>Carpinus betulus</i>	– Hainbuche
<i>Cornus mas</i>	– Kornelkirsche
<i>Corylus avellana</i>	– Waldhasel
<i>Crateagus mono.</i>	– Weißdorn
<i>Fragus silvatica</i>	– Buche
<i>Fraxinus excels.</i>	– Esche
<i>Prunus avium</i>	– Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	– Schlehe
<i>Quercus robur</i>	– Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	– Traubeneiche
<i>Rhamnus frang.</i>	– Faulbaum
<i>Rosa canina</i>	– Hundsrose
<i>Salix caprea</i>	– Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	– schwarzer Holunder
<i>Sorbus aucupar.</i>	– Eberesche
<i>Viburnum opulus</i>	– Schneeball

## D. 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, 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.

### 2. Lärmimmission

Auf das Schallschutzgutachten GA 95/172/M0 von Herrn Dipl.-Ing. F. Moschel vom 12.06.1996 wird verwiesen.

Demnach wird als bauliche Maßnahme empfohlen, die schutzbedürftigen Räume in der Nähe der Autobahn auf der der Autobahn abgewandten Häuserseite anzuordnen,

da für diese Räume ein Innenschallpegel für Schlafräume von 30 bis 35 dB (a) einzuhalten ist.

Daher wird empfohlen, dass in den Räumen der Gebäude, die unmittelbar entlang der Autobahn errichtet sind, Fenster mit integrierten und schallgedämpften Lüftungen vorgesehen werden oder ein fensteröffnungsunabhängiges Lüftungssystem zu installieren, um die nach DIN 1946/ 12/ anzustrebende Belüftung sicherzustellen.

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

**4. Hecken**

Bei Heckenpflanzungen ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

*Alsdorf, den 13.06.2018*