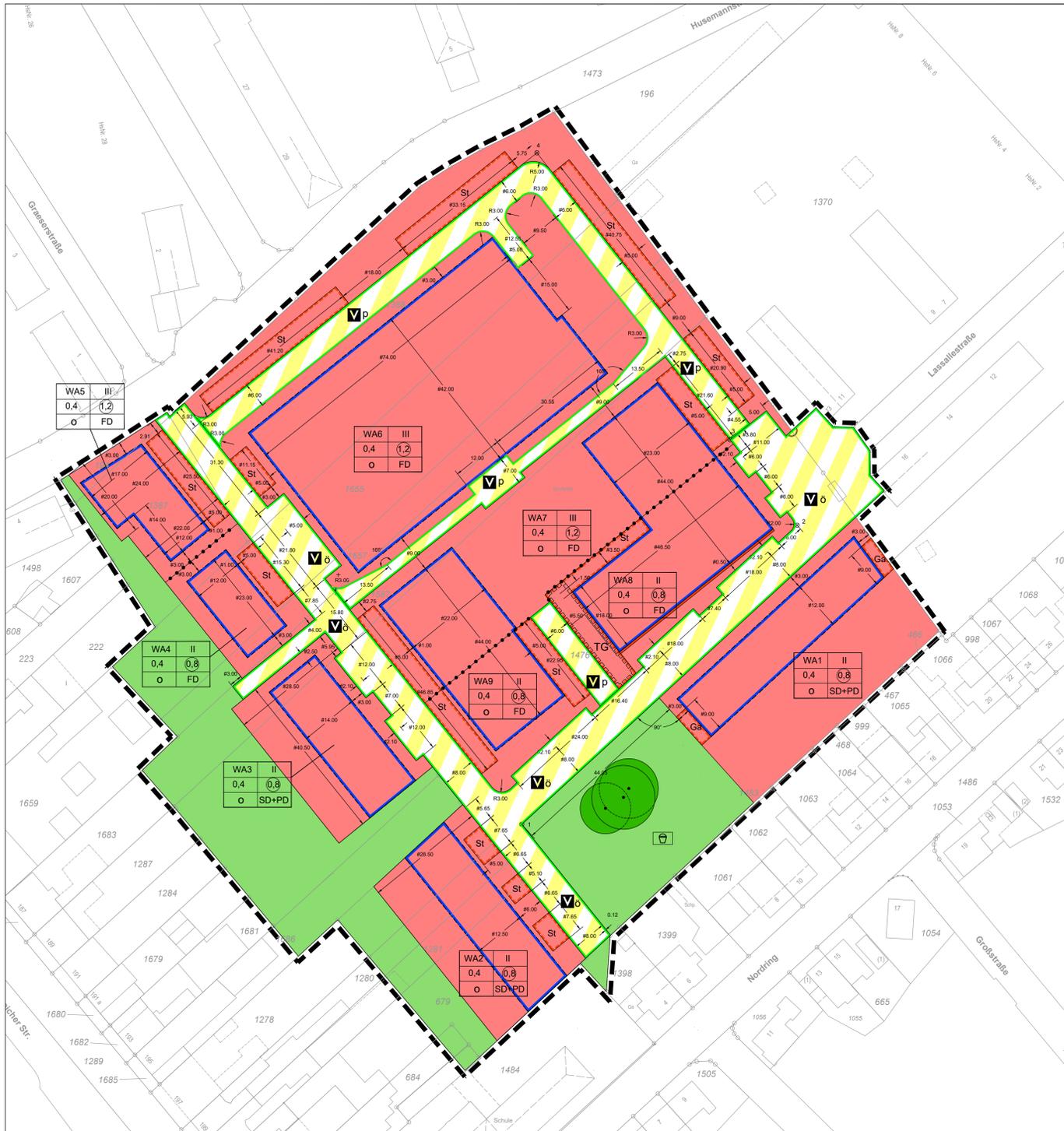


# BEBAUUNGSPLAN NR. 365 AM ALTEN SC SPORTPLATZ - STADT ALSDORF



## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 365 - AM ALTEN SC SPORTPLATZ -

**A. PLANRECHTLICHE 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)  
Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO  
Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung Nr. 3 (Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.  
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.  
Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.  
Gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke innerhalb des WA 5 und 6 zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
**Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
In den allgemeinen Wohngebieten ist die gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert zulässig.  
In WA 8 wird festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche (Bsp. Tiefgarage) maximal die Grundflächenzahl von 0,8 beträgt.  
In WA 8 wird festgesetzt, dass gemäß § 21a Abs. 1 BauNVO das unterirdische Tiefgaragegeschoss nicht auf die GFZ angerechnet wird.  
**Höhe baulicher Anlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 18 und 18 BauNVO)  
Alle Gebäudehöhen sind auf die angrenzende Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche (Höhe in NHN), gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, zu beziehen.  
Unter Gebäudehöhe ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Antenne, Dachrandabdeckung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen.  
Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der maximalen Zahl der Vollgeschosse und durch differenzierte maximale Höhenfestsetzungen der Gebäudehöhen (GH) bestimmt.  
Für das im WA 5, 6 und 7 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit drei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Gebäudehöhe von maximal 14 m (über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) zulässig.  
Für das im WA 1 bis 4 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Gebäudehöhe von maximal 8 m (über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) zulässig.  
Für das im WA 8 und 9 festgesetzte Maß der baulichen Nutzung mit zwei Vollgeschossen als Höchstmaß ist eine Gebäudehöhe von maximal 11 m (über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) zulässig.  
Bei den im WA 5 bis 8 festgesetzten Flachdächern ist ein Staffelschoss nur zulässig, sofern das Staffelschoss von den Gebäudeaußenkanten des darüber befindlichen Geschosses um mindestens 1,0 m zurückgesetzt ist.

**3. Überbaubare Grundstücksflächen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der rückseitigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen wird im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 bis 4 um bis zu 2,0 m zugelassen.

**4. Errichtung von Nebenanlagen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Im allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudekante) zu beziehen.  
In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudekante) mit Ausnahme von Müllbehältern nicht zulässig.

**5. Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen im Wohngebiet**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In der folgenden Tabelle werden die einzelnen Teilbereiche des allgemeinen Wohngebietes auf die maximal zulässigen Wohneinheiten begrenzt.

Wohngebiet	Wohneinheiten
WA 1, 2 und 4	je 6
WA 3	4
WA 5	13
WA 7	28
WA 8	18
WA 9	9

**6. Garagen, Stellplätze und Tiefgaragen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)  
Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den dafür zeichnerisch festgesetzten Flächen mit der jeweiligen Festsetzung Stellplatz, Garage, Tiefgarage zulässig.  
Vor den Garagen ist eine Vorstellfläche von 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche einzubehalten.  
Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.  
Für die Häuser im WA 9 ist eine Tiefgarage angeordnet. Stellplätze sind nur in den Tiefgaragen gekennzeichneten Bereichen (WA 8) gem. § 12 Abs. 4 BauNVO zulässig.

**7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die innerhalb des Plangebietes festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden als Geh- und Fahrrechte zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Fern- und Erdstromtrassen festgesetzt.

**8. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 8 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO)  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind Satteldach und Pultdach zulässig. Hier sind nur Dachendeckung mit matter Oberfläche zulässig.  
Bei der Errichtung von Doppelhäusern, Hausgruppen und Reihenhäusern sind die straßenseitige Traufhöhe und straßenseitige Dachneigung einheitlich auszuführen und somit an der gemeinsamen Grundstücksgrenze aufeinander abzustimmen.  
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4 bis 9 sind nur Flachdächer zulässig. Hier sind zur Dachendeckung ausdrücklich begründete Dächer zulässig.  
Betonzäune, Betonmauern und Zäune aus Kunststoff sind als Einfriedung von Grundstücken entlang der öffentlichen Verkehrsfläche unzulässig.

**9. 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 und Nr. 25 BauGB)

**9.1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf den festgesetzten privaten Grünflächen**  
Bei Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche mit Hecken sind Heckpflanzen der nachfolgenden Liste zu verwenden. Entlang der privaten Grundstücksgrenzen beträgt die max. Höhe der Hecke 1,8 m und entlang der öffentlichen Verkehrsfläche max. 1,0 m Höhe. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße oder zum Nachbargrundstück nicht sichtbar ist.  
Als Heckpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:  

Capinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare	Liguster

 Pflanzqualität der Hecken: Sträucher: 1 x v.a.B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro 10 m. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugserhalt der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
Hinweis: Bei der Heckpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

**9.2. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der oberirdischen Stellplätze**  
Je zehn oberirdischer Stellplätze ist ein Baum unter Verwendung von Gehölzen der nachstehenden Arten im Plangebiet vorzunehmen:

Deutscher Name	Art
Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Capinus betulus
Echter Farn	Crataegus laevigata „Purfs Scarlet“
Ahornbaum	Liquidambar styraciflua
Gelbblühende Vogelkirsche	Prunus avium „Pena“
Stadthorn	Pyrus calleryana „Charitidee“
Mehlbirne	Scotus alia „Magnifica“

**9.3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Grünfläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete**  
Je angfangene 500 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche ist je ein mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum in der Mindestgröße von 2 x verpflanzt 10 cm - 12 cm Stammumfang (Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen.

**9.4. Erhalt von Bäumen**  
Die im südlichen Bereich des Bebauungsplanes Nr. 365 zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, während der Bauphase zu sichern und zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

**10. Öffentliche Grünflächen**  
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Die öffentliche Grünfläche wird im Bebauungsplan festgesetzt, um eine parkähnliche Anlage zu erhalten.  
Je angfangene 500 m<sup>2</sup> überbaubare Grundstücksfläche ist je ein mittel- bis großkroniger heimischer Laub- oder halb- bis hochstämmiger Obstbaum in der Mindestgröße von 2 x verpflanzt 10 cm - 12 cm Stammumfang (Laub- oder Obstbaum 1. oder 2. Ordnung) zu pflanzen.  
Weiterhin wird im Süden des Plangebietes eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

**B. HINWEISE**

**1. Kampfmittel**  
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfmittel und Bombenabwürfe.  
Es wird eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der überbaubaren Fläche auf Kampfmittel empfohlen.  
Sofort nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsprache mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelabteilung, für einen Ortsbesuch gebeten.  
Erfolgt Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Vorarbeiten etc. wird zusätzlich ein Gefährlichkeitsdokument empfohlen.

**2. Erdbeben**  
Gemäß der erdbebengerechten Baunorm DIN EN 1998-1/NA:2011-01 bzw. der dazugehörigen Erdbebenzonenkarte ist das Gebiet um Alsdorf der Erdbebenzone 3 und der Übergangsbereiche zwischen Gebieten der Untergrundklasse R und der Untergrundklasse S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken zuzuordnen. Es handelt sich vornehmlich um Lockergestein mit teilsausgesprochenem bis feinkörnigem Substrat in mind. steilplastischer Konsistenz (Baugrunderklasse C).  
Das Gebiet ist ein Gefährlichkeitsbereich mit dem Intensitätsintervall I = 7,5 bis < 8,0 zuzuordnen. Der dazugehörige Bemessungswert der Bodenbeschleunigung für die Konzeption von Bauwerken liegt bei  $a_g = 0,8 \text{ m/s}^2$ . Dieser Wert ist für bei der statischen Konzeption des gepfl. Bauwerks zu berücksichtigen.

**3. Bodendenkmalchutz**  
Beim Aufheben archäologischer Bodendenkmale oder Befunde ist die Stadt Alsdorf als Untere Denkmalbehörde oder das LVR - Amt für Denkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niederg. Zehnforst, 45, 52395 Niederg. Zehnforst, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**4. Bodenschutz**  
In einem bodenkundlichen Konzept ist der Umgang mit dem Schutzgut Boden detailliert darzustellen. Das Konzept ist auf die Bereiche der Erschließungsmaßnahmen sowie der zukünftigen unversiegelten Flächen des Bebauungsgebietes (Gemeinschaftsflächen, Grünstreifen, Wälle, Parkanlagen etc.) anzupassen. Das Konzept ist von einem Sachverständigen zu erstellen und mit der unteren Bodenschutzbehörde der StädteRegion Aachen abzustimmen.  
Das Infoblatt „Bodenschutz beim Hausbau“ der StädteRegion Aachen ist zu berücksichtigen.

**5. Artenschutz**  
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Altenweidenstrich“ sind folgende Maßnahmen notwendig:  
Zeitfenster für die Baufortschrittung  
Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken müssen unbedingt während der vermehrungsreifen Zeit vom 1. Oktober bis 30. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen.  
Vor den Rodungen sind die Bäume und die Gebäude zur Sicherheit auf den Besitz mit Fledermäusen und Vögel zu kontrollieren.

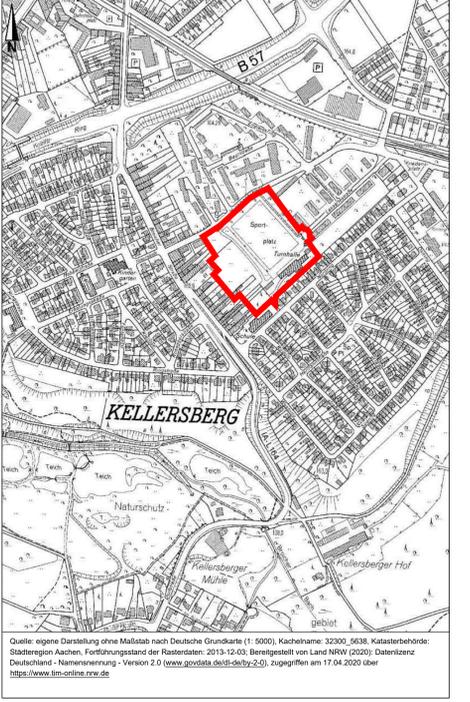
**6. Kriminalprävention**  
Das Kriminalkommissariat 44 des Polizeipräsidiums Aachen in der Jesuitenstraße 5 in 52062 Aachen bietet unter der Telefonnummer 02419373447 oder per Email unter vorbeugung.aachen@polizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalprävention und Opfererschutz an.

## ZEICHENERKLÄRUNG

—	FLURSTÜCKSGRENZE
—	FLURSTÜCKSNUMMER
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET
0,4	GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL
0,8	GFZ - GESCHOSSFLÄCHENZAHL
III	ZAHL DER VOLLGESCHOSS ALS HÖCHSTMAß
o	OFFENE BAUWEISE
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE
—	BAUGRENZE
—	STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE
—	VERKEHRSLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
M	VERKEHRSSBEREICHIGTER BEREICH
p	PRIVAT
o	ÖFFENTLICH
—	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
—	SPIELPLATZ
—	ERHALTEN VON BÄUMEN
—	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE, GARAGEN UND TIEFGARAGEN
St	STELLPLÄTZE
Ga	GARAGEN
TG	TIEFGARAGEN
—	GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT
—	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG
—	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

1	32300394.8658, 5638676.5374
2	32300460.1085, 5638746.7897
3	32300444.2196, 5638766.8630
4	32300398.4317, 5638834.2349

## LAGE DES PLANGEBIETES



Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch das Planungsbüro VDH Projektmanagement GmbH. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanZV 90).  
Stand der Planunterlage .....  
Alsdorf, den .....  
i.V. ....  
Technische Beigeordnete

Der Ausschuss für Stadtentwicklung der Stadt Alsdorf hat in seiner Sitzung vom ..... gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.  
Die Bekanntmachung erfolgte am .....  
Alsdorf, den .....  
i.V. ....  
Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... offengelegen.  
Alsdorf, den .....  
i.V. ....  
Technische Beigeordnete

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 4a (3) des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... erneuert offengelegen.  
Alsdorf, den .....  
i.V. ....  
Technische Beigeordnete

Dieser Plan wurde gemäß § 10 (1) des Baugesetzbuches vom Rat der Stadt Alsdorf am ..... als Satzung beschlossen.  
Alsdorf, den .....  
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.  
Alsdorf, den .....  
Bürgermeister

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

RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414).
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132).
- 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).
- Wasserschutzgesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswasserschutzgesetz-LWG) vom 26.06.1995 (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

STAND: 12.08.2020

M. 1:500

BP NR. 365 - AM ALTEN SC SPORTPLATZ -

BP NR. 365 - AM ALTEN SC SPORTPLATZ -