



Der Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 365
– Am alten SC Sportplatz –**

Stand 12.08.2020

Stadt Alsdorf

A 61 Amt für Planung & Umwelt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM

BEBAUUNGSPLAN NR. 365

– Am alten SC Sportplatz –

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 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 Beherbergungsgewerbe), Nr. 4 (Gartenbaubetrieben) 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.

Im WA 8 wird festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die Grundflächenzahl für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Bsp. Tiefgarage) maximal die Grundflächenzahl von 0,8 beträgt.

Im WA 8 wird festgesetzt, dass gem. § 21a Abs. 1 BauNVO das unterirdische Tiefgaragengeschoss nicht auf die GFZ angerechnet wird.

Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 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 Attika, 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 Staffelgeschoss nur zulässig, sofern das Staffelgeschoss von den Gebäudeaußenkanten des darunter 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 rückwärtigen 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 Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern nicht zulässig.

5. Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäude

(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 einzuhalten.

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist auch die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig.

Für die Häuser im WA 8 ist eine Tiefgarage angedacht. Stellplätze sind nur in den als Tiefgaragen gekennzeichneten Bereichen (WA 8) gem. § 12 Abs. 4 BauNVO zulässig.

7. Geh- Fahr- und Leitungsrecht

(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 Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

8. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.B.m. § 86 Abs. 1 NR. 1 und Nr. 4 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis 3 sind Sattel- und Pultdächer zulässig. Hier sind nur Dacheindeckung 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 Dacheindeckung ausdrücklich begrünte 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 Heckenpflanzen 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 Heckenpflanzen 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.o.B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro lfd m. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweis: Bei der Heckenpflanzung 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 Tordorn	Crataegus laevigata „Paul's Scarket“
Amberbaum	Liquidambar styraciflua
Gefülltblühende Vogelkirsche	Prunus avium „Plena“
Stadtbirne	Pyrus calleryana „Chanticleer“
Mehlbeere	Sorbus aria „Magnifica“

9.3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bereich der Grünfläche innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete

Je angefangene 500 m² 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 angefangene 500 m² 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 Plangebiets 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 Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe.

Es wird eine Überprüfung der konkreten Verdachte sowie der überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit der Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion 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 Untergrundklasse T „Übergangsgebiete zwischen Gebieten der Untergrundklasse R und der Untergrundklasse S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken“ zuzuordnen. Es handelt sich vornehmlich um Lockergesteine mit hauptsächlich gemischt- bis feinkörnigem Substrat in mind. steifplastischer Konsistenz (Baugrundklasse C).

Das Gebiet ist in ein Gefährdungsniveau 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 gepl. Bauwerks zu berücksichtigen

3. 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-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 Belange der Erschließungsmaßnahmen sowie der zukünftigen unversiegelten Flächen des Bebauungsplangebietes (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 Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltvogelarten“ sind folgende Maßnahmen notwendig:

Zeitfenster für die Baufeldfreimachung

Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken müssen unbedingt während der vermehrungsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 28. 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 Besatz 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 0241/9577-34401 oder per Email unter vorbeugung.aachen@poizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalitätsvorbeugung und Opferschutz an.