



Der Bürgermeister

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM
BEBAUUNGSPLAN NR. 370
– CARL-VON-OSSIETZKY-STRASSE –**

Stand 07.11.2019

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

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Flächen für Gemeinbedarf (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für Gemeinbedarf wird mit der Zweckbestimmung „Jugend- und Kultureinrichtung“ festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16, 18 und 20 BauNVO)

Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf werden II Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Weiterhin werden eine maximale Firsthöhe (FH) von 10,0 m und eine maximale Traufhöhe (TH) von 5,5 m festgesetzt.

Firsthöhe: Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante der Dachhaut des Firstes und der Bezugshöhe.

Traufhöhe: Die maximale Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der Bezugshöhe.

Bezugshöhe: Die Bezugshöhe ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche der Carl-von-Ossietzky-Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche.

3. Stellplätze (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind Stellplätze nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.

4. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a und 25b BauGB)

Die Stellplatzfläche ist mit einer Rotbuchenhecke (*Fagus sylvatica*) gemäß der zeichnerischen Darstellung im Bebauungsplan zu umgrenzen. Die Hecken sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Fertigstellung der angrenzenden Stellplätze zu pflanzen. Sie sind dauerhaft auf einer Höhe von mindestens 100 cm und höchstens 140 cm und einer Breite von 80 cm zu erhalten und zu pflegen. Es sind mindestens 5 Pflanzen pro laufenden Meter in doppelreihiger versetzter Anordnung anzupflanzen.

Für die Zufahrt der Stellplätze ist eine Unterbrechung an der zur Carl-von-Ossietzky-Straße zugewandten Seite auf einer Breite von 6,0 Metern zulässig. Für zusätzliche Zuwegungen sind insgesamt bis zu 2 Unterbrechungen der Hecke auf einer Länge von jeweils maximal 2,0 Metern zulässig.

5. Entwässerung (gemäß § 9 Abs.1 Nr.14 und 16 BauGB i. V. m. § 44 LWG)

Die innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sind dem vorhandenen Trennsystem zuzuleiten. Zur Vermeidung von Schwermetalleinträgen in die Umwelt sind Dachdeckungen aus Kupfer, Blei und Zink nicht zulässig, sofern nicht die Freisetzung dieser Schadstoffe durch wetterbeständige Beschichtungen / Versiegelungen auszuschließen ist.

6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger für die zu belastende Fläche umfasst die Befugnis, Leitungen zugänglich anzulegen und zu unterhalten. Die Trasse darf mit Ausnahme von Stellplätzen, Zufahrten, Wegen, Einfriedungen und Hecken nicht überbaut werden.

B. KENNZEICHNUNGEN

1. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

Die gesamte Fläche des Plangebietes befindet sich in der Altlasten-Verdachtsfläche 5102/0033 und ist daher als Fläche, deren Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Im Rahmen von Baumaßnahmen ist anfallender Aushub aus der Auffüllung durch einen fachkundigen Gutachter im Hinblick auf eine fachgerechte Verwertung bzw. Beseitigung repräsentativ zu beproben und zu untersuchen. Bei auffälligen Bodenbefunden ist unverzüglich das A 70 – Umweltamt, A 70.4 Bodenschutz und Altlasten der Städtereion Aachen einzuschalten.

C. HINWEISE

1. Baumschutz

Vor Beginn von Hoch- und Tiefbaumaßnahmen ist der Baumbestand entsprechend der DIN 18920 – Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen fachgerecht zu sichern. Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Alsdorf (Baumschutzsatzung), in der zurzeit gültigen Fassung, ist zu berücksichtigen.

2. 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.

3. 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 abzustimmen.

Das Infoblatt „Bodenschutz beim Hausbau“ der StädteRegion Aachen ist zu berücksichtigen.

4. Artenschutz

Eine Betroffenheit relevanter Arten bzw. Artengruppen ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 370 – Carl-von-Ossietzky-Straße in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Städtereion Aachen nicht gegeben. Somit ist zukünftig kein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 (1) Nr. 1 – 3 BNatSchG durch den Eingriff zu erwarten.