



**Der Bürgermeister**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 355  
– AM ALTEN HERTHA - SPORTPLATZ –**

*Entwurf – Stand 11.05.2021*

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

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

**1. Art der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeine Wohngebiete (WA) (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3** die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

Räume für freiberufliche Tätigkeiten gemäß § 13 BauNVO sind zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung**

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**2.1 Höhe baulicher Anlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1.1 Für das innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA 1** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung werden folgende Höchstmaße festgesetzt:

Vollgeschosse	max. II
Pulldach (PD, versetzt)	TH max. 6,5 m (über OVF) FH max. 10,0 m (über OVF)
Satteldach (SD)	TH max. 6,5 m (über OVF) FH max. 10,0 m (über OVF)

2.1.2 Für das innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA 2** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung werden folgende Höchstmaße festgesetzt:

Vollgeschosse	zwingend II
Flachdach (FD)	GH max. 11,0 m (über OVF)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 11,0 m darf durch Lüftungs- und Aufzugbauten sowie durch sonstige technisch notwendige Dachaufbauten ausnahmsweise um maximal 1,5 m überschritten werden. Der Umfang der Überschreitung ist auf das technisch notwendige/ erforderliche Maß zu beschränken.

2.1.3 Für das innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA 3** festgesetzte Maß der baulichen Nutzung werden folgende Höchstmaße festgesetzt:

Vollgeschosse	max. II
Flachdach (FD)	GH max. 10,0 m (über OVF)

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe von 10,0 m entspricht dem obersten Dachabschluss eines Geschosses. Das oberste Geschoss muss als Staffelgeschoss ausgebildet werden und dabei allseitig um mind. 1,50 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen.

- 2.2 Die **Bezugshöhe** für alle Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhen ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche OVF) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück angefahren wird.  
*Die genaue Bestimmung des Höhenbezugpunktes (Oberkante Verkehrsfläche OVF) erfolgt zur Offenlage.*

Die **Traufhöhe (TH)** bei Pult- und Satteldächern sowie Zeltdächern ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes.

Die **Firsthöhe (FH)** bei Pult- und Satteldächern sowie Zeltdächern entspricht dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes.

Die **Gebäudehöhe (GH)** bei Flachdächern entspricht dem obersten Dachabschluss des Gebäudes einschließlich Attika, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile.

- 2.3 Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3** ist eine **Sockelhöhe (SH)** von **max. 0,50 m** einzuhalten (festgesetzt als Abstandsmaß von der Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche bis Oberkante Erdgeschoss – Fußboden).

### 3. Bauweise

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 22 BauNVO)

Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3** sind in den mit **o – offener Bauweise** zulässig.

### 4. Überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 23 BauNVO)

- 4.1 Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3** dürfen die rückwärtigen zur Gartenseite gelegenen Baugrenzen durch verglaste Vorbauten (Wintergärten) und Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m überschritten werden.
- 4.2 Innerhalb des **Allgemeinen Wohngebiet WA 2** darf die rückwärtige (straßenabgewandte) Baugrenze entlang der Straßburger Straße für Balkone ab dem 1. Obergeschoss um maximal 2,5 m überschritten werden.

### 5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den **Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 3** sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit (Einfamilienhaus bzw. Doppelhaushälfte) zulässig.

In den **Allgemeinen Wohngebieten WA 2** des Bebauungsplanes sind maximal 8 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

### 6. Stellung baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung von Gebäuden mit Satteldächern und versetzten Pultdächern ist entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Pfeilrichtung zu realisieren.

## 7. **Stellplätze, Gemeinschaftsstellplätze, Garagen und Nebenanlagen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

- 7.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3** Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausnahmsweise darf dabei in den seitlichen Abstandsflächen die hintere Baugrenze um max. 3 m überschritten werden.
- 7.2 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des **Allgemeinen Wohngebietes WA 2** nur Gemeinschaftsstellplätze (GSt) in dem zu diesem Zweck festgesetzten Flächen zulässig.
- 7.3 Garagen müssen als **Vorfläche** einen Abstand von mindestens 5,0 m zur zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.
- 7.4 Innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3** sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Erschließungsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von begrünten Müllbehälterabstellflächen unzulässig.

## 8. **Öffentliche Grünflächen** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die im Bebauungsplan dargestellte öffentliche Grünfläche ö wird mit der ergänzenden Zweckbestimmung – Entwässerung – festgesetzt und dient der Entwässerung der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3 gemäß Punkt 10 der textlichen Festsetzungen.

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

Die anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer der Straßen sind an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Blumenrather Straße anzuschließen.

Die anfallenden Niederschlagswässer der Dachflächen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 3 sind in das Versickerungsbecken (ö – Entwässerung –) einzuleiten.

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.

## 10. **Bodenschutz** (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Garagenzufahrten und Erschließungswege innerhalb der festgesetzten **Allgemeinen Wohngebiete (WA)** sind gemäß § 5 Abs. 1 Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien) anzulegen.

## B. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

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

### 11. Vorgartenfläche

Die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, sind als wasserdurchlässige, offene oder begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten. Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 10% der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter (Schottergärten) als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

Bei der Anlage sind heimische Pflanzen, Sträucher und Bäume aus den Pflanzlisten zu verwenden.

### 12. Dachform

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 sind ausschließlich folgende Dachformen zulässig:

**WA 1** Satteldächer (SD) und versetzte Pultdächer (vPD)

**WA 2:** Flachdächer (FD)

**WA 3** Flachdächer (FD)

Folgende Dachneigungen sind für die jeweiligen Dachformen innerhalb der **Allgemeinen Wohngebiete WA 1 - WA 3** zulässig:

Flachdach: 0 – 5 °

vers. Pultdach: 20 – 30 °

Satteldach: 25 – 35 °

Pultdächer sind als **versetzte Pultdächer** unter Einhaltung der unter Punkt 2.1.1 angegebenen Pultdachhöhen auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.

### 13. Profilageichheit

13.1 Doppelhäuser sind **profilgleich** (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) auszubilden.

13.2 Die Fassaden und Dacheindeckungen von Doppelhäusern sind in Material und Farbe anzugleichen. Die Doppelhäuser sind profilgleich, d.h. mit gleicher (Sockel-, Trauf- und Firsthöhe) sowie mit gleicher Dachneigung und gleichem Dachüberstand auszubilden.

### 14. Fassade

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 – WA 3 sind Gebäudefassaden aus Putz, Sichtmauerwerk (Klinker), Naturstein, Metall oder Glas herzustellen. Die genannten Materialien können bis zu einem Anteil von 25 % mit Holz oder Kunststoff kombiniert werden.

Glänzende Metall, Kunststoff- und Natursteinflächen (poliert) sind nicht zulässig.

### 15. Dacheindeckung und Dachbegrünung

Dacheindeckungen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebieten WA 1 nur mit matter Oberfläche in braunen, grauen oder Anthrazitfarbenen / schwarzen Farbtönen zulässig. Dacheindeckungen mit glänzenden Ziegeln sind nicht zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind Flachdächer (FD) als extensives Gründach auszubilden. Mindestens 60% der Dachfläche sind einzugrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

**16. Grünordnerische Festsetzungen**

16.1 Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum aus der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

16.2 Pflanzliste standortgerechter Laubbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche (Hochstamm)
Mespilus germanica	Mispel (Hochstamm)

Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, 2 x v., mit Drahtballierung, Stammumfang 16 cm. Die Bäume sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Hinweis: Bei der Baumpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

16.3 Abfallsammelbehälter, Pergolen, Carports sind nur mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen aus der Pflanzliste (A 17.5) zu begrünen. Gemeinschaftsstellplätze (GSt) sind mit Heckenstrukturen der Pflanzliste (A 17.5) einzufrieden

16.4 Einfriedungen sind nur in Form von einheimischen und standortgerechten lebenden Hecken aus der nachfolgenden Pflanzliste zulässig. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. In die Hecke integrierte Zäune müssen einen für Kleintiere durchlässigen Bodenabstand von mind. 0,10 m oder eine Gitterweite von 10 x 10 cm aufweisen.

16.5 Pflanzliste standortgerechter Heckeneinfriedungen:

Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Waldhasel
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustum vulgare	Liguster
Liguster	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Amelanchier ovalis	Felsenbirne

Pflanzqualität der Hecken: Sträucher, 1 x v., o.B., 60-100 cm, mindestens 4 Stück pro lfdm. 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.

**17. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich**  
(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Der ökologische Ausgleich für die durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft ist nicht vollständig innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich. Im Rahmen des vorliegenden Landschaftspflegerischen Fachbeitrags (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH,

August 2020) wurde ein ökologisches Defizit von gerundet 41.507 Punkten ermittelt. Die Kompensationsmaßnahme erfolgt gemäß § 9 (1) i.V.m. § 1a (3) BauGB mit Teilflächen aus dem Ausgleichflächenpool der Stadt Alsdorf an den Standorten Gemarkung Alsdorf, Flur 29, Flurstücke 4, 5 und 9 (Mariapark).

## **C. KENNZEICHNUNG**

### **1. Altlasten**

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz – wurde eine Bodenuntersuchung auf Schadstoffbelastungen (Dipl.- Geologe Raimund Noppene, April 2019) durchgeführt. Eine Teilfläche (Gemarkung Hoengen, Flur 23, Flurstück 839) des Plangebietes ist mit Schwermetallen belastet. Dieser Bereich ist als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Es ist ein Rückbau- und Entsorgungskonzept zu erstellen.

Im Bereich der Altlastenfläche sind alle Erdarbeiten gutachterlich zu begleiten. Daher sind alle Baumaßnahmen im Bereich dieser Fläche dem Umweltamt der Städteregion Aachen, Fachbereich Bodenschutz / Altlasten vorzulegen.

## **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. 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.

### **3. Artenschutz**

Die durchgeführte Artenschutzprüfung (Schöke Landschaftsarchitekten PartGmbH, August 2020) ist Bestandteil des Bebauungsplan Nr. 355 – Am alten Hertha Sportplatz. Eingriffe in den Gehölzbestand und sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig.

### **4. Kriminalprävention**

Das Kriminalkommissariat 44 in der Jesuitenstr. 5 in 52062 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241 / 9577-34401 oder per Email unter [vorbeugung.aachen@polizei.nrw.de](mailto:vorbeugung.aachen@polizei.nrw.de) eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalitätsvorbeugung und Opferschutz an.