# BEBAUUNGSPLAN NR. 371
# -SAARSTRAßE-

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
## ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 371 -SAARSTRAßE-

**A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 BauGB)

**1. Nutzungsbeschränkungen**
(gemäß § 1 Abs.5 BauNVO i. V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO bzw. gemäß § 9 BauGB)

1.1 Von den nach § 4 Abs.2 BauNVO im Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes grundsätzlich zulässigen Nutzungen sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.2 Von den nach § 4 Abs.3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. dem zweiten Abschnitt BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

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 dem Allgemeinen Wohngebieten WA dieses Bebauungsplanes bis zu 25 von Hundert zulässig.

2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH). *Die genaue Bestimmung des Höhenbezugspunktes erfolgt zur Offenlage, da zu diesem Zeitpunkt eine Erschließungsplanung vorliegen wird, auf die bei der Formulierung textlicher Festsetzungen Bezug genommen werden kann*

2.3 Die maximale Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Schnittlinie der Außenfläche der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante der Dacheindeckung und dem Bezugspunkt.

2.4 Die maximale Firsthöhe (FH) entspricht der Differenz zwischen dem höchsten Punkt der Dacheindeckung des hochseitigen Dachabschlusses und der Bezugshöhe.

**3. Bauweise**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V.m. dem dritten Abschnitt der BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes wird die Bauweise als o - offene Bauweise - festgesetzt.

**4. Errichtung von Nebenanlagen**
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Allgemein Wohngebiet WA sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von Müllbehältern nicht zulässig.

**5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit (Einfamilienhaus) zulässig.

**6. Garagen und Stellplätze**
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Garagen und Carports" zulässig.

6.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA dieses Bebauungsplanes ist vor den Garagen eine Vorstellfläche von mindestens 5,0 m Tiefe zur öffentlichen Verkehrsfläche hin einzuhalten.

**7. Mit Gehrechten zu belastende Fläche**
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

In der zeichnerisch festgesetzten „Mit Gehrechten zu belastenden Fläche" sind Gehrechte zugunsten der Anwohner der Grundstücke Römerstraße, Hausnummern 9, 11, 13 und 15 zu gewähren.

**8. Stellplatzbegrünung**
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

In den zeichnerisch festgesetzten Öffentlichen Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich ist ab jedem angefangenem vierten Stellplatz ein Baum gemäß der nachfolgenden Pflanzliste in einer Mindestqualität Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste Stellplatzbegrünung:

| | |
|---|---|
| Acer campestre ‚Elsrijk' | Feld-Ahorn |
| Carpinus betulus ‚Fastigiata' | Hainbuche |
| Quercus robur ‚Fastigiata Koster' | Stieleiche |
| Tilia tomentosa ‚Brabant' | Brabanter Silberlinde |

**9. Erhalt von Bäumen**
(gemäß § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

Der zeichnerisch festgesetzte „Bestandsbaum" ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch einen Feld-Ahorn (Acer campestre ‚Elsrijk') in einer Mindestqualität Hochstamm, 3xv., mit Drahtballierung zu ersetzen.

**B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

**10. Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen**
(gemäß § 86 Abs.4 BauO NW i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 2 und 4 BauGB)

10.1 Pultdächer sind generell als versetzte Pultdächer unter Einhaltung der unter A 2.2 angegebenen Pultdachhöhen auszuführen, wobei das Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.

10.2 Folgende Dachneigungen sind für die einzelnen Dachformen zulässig:

| | |
|---|---|
| Satteldach (SD) | 25 - 35° |
| Pultdach (PD) | 15 - 25° |

10.3 Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind nur Hecken als Einfriedungen zulässig. Bei Heckenpflanzungen kann in die Hecke eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur Straße nicht sichtbar ist. Bei der Errichtung der offenen Zaunkonstruktion ist eine 10 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten. Als Heckenpflanzen sind Sträucher nachstehender Art zu pflanzen:

Pflanzliste Hecken:

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Fagus sylvatica | Buche |
| Ligustrum vulgare | Liguster |

**11. Beseitigung von Niederschlagswasser**
(gemäß § 44 LWG i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

11.1 Gemäß dem Geotechnischen Bericht der geotechnik west vom 26.11.2019 ist eine Versickerung des unbelasteten Niederschlagswasser der Dachflächen aufgrund der Bodenbeschaffenheit im Plangebiet nicht möglich. Die Beseitigung des unbelasteten Niederschlagswassers der Dachflächen ist an den neuen Mischwasserkanal innerhalb des Plangebietes anzuschließen.

11.2 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.

**C. HINWEISE**

**12. Artenschutz**

Die Artenschutzprüfung der Stufe 1 (Haese - Buero für Umweltplanung, November 2019) ist Bestandteil des Bebauungsplanes. Demnach ist die Entfernung von Totholz außerhalb der Zeit vom 01. März bis zum 30. September durchzuführen. Nach Entfernung ist das Totholz auf Besiedlungsspuren von Fledermäusen (z.B. Kot) oder Staren (z.B. Federn) zu untersuchen. Werden Besiedlungsspuren gefunden, sind nach Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bis zur nächsten Saison Ersatzquartiere (Staren- oder Fledermauskästen) im Umfeld bereitzustellen.

**13. 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.

**14. 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.

**15. Gehölzfällung**

Baum- und Gehölzfällungen sind innerhalb der gesetzlich geregelten Vogelbrutzeit nicht zulässig. Sie müssen zwischen dem 1.10 und 29.2 erfolgen.

**16. Hecken**

Bei Heckenanpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

## RECHTSGRUNDLAGEN ZU DIESEM BEBAUUNGSPLAN

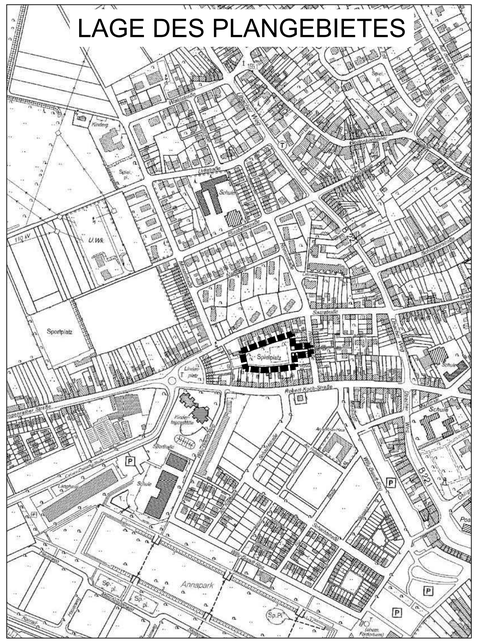
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421)
- Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 8. Juli 2016 (GV. NRW. S. 559)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666)

Jeweils in der zurzeit geltenden Fassung.

## ZEICHENERKLÄRUNG

| | |
|---|---|
| WA | ALLGEMEINES WOHNGEBIET |
| 2 Wo | ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN |
| 0,4 | GRZ - GRUNDFLÄCHENZAHL |
| II | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE |
| O | OFFENE BAUWEISE |
| E | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG |
| FH =169,3ü.NN (8,0m) | HÖCHSTMAß DER FIRSTHÖHE |
| TH =165,8ü.NN (4,5m) | HÖCHSTMAß DER TRAUFHÖHE |
| | BAUGRENZE |
| | VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH |
| | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE |
| M | MÜLLSAMMELSTATION |
| | BESTANDSBAUM |
| | MIT GEHRECHT ZU BELASTENE FLÄCHEN |
| | FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND CARPORTS |
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES |

## LAGE DES PLANGEBIETES




Die geometrische Eindeutigkeit der Planung wird bescheinigt. Diese Planunterlage entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90). Stand der Planunterlage

..... Alsdorf, den .....

.....
ÖbVI

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 9 und § 30 des Baugesetzbuches durch die

Erkelenz, den .....

.....
VDH Projektmanagement

Der Ausschluss 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.
Technischer Beigeordneter

Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gemäß § 3 (2) des Baugesetzbuches in der Zeit vom ..... bis ..... offengelegen.

Alsdorf, den .....

i.V.
Technischer Beigeordneter

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

STAND: 13.02.2020

GEMARKUNG ALSDORF

M 1: 500

0 10 20 30 40 50 60 70

BP NR. 371 -SAARSTRAßE-