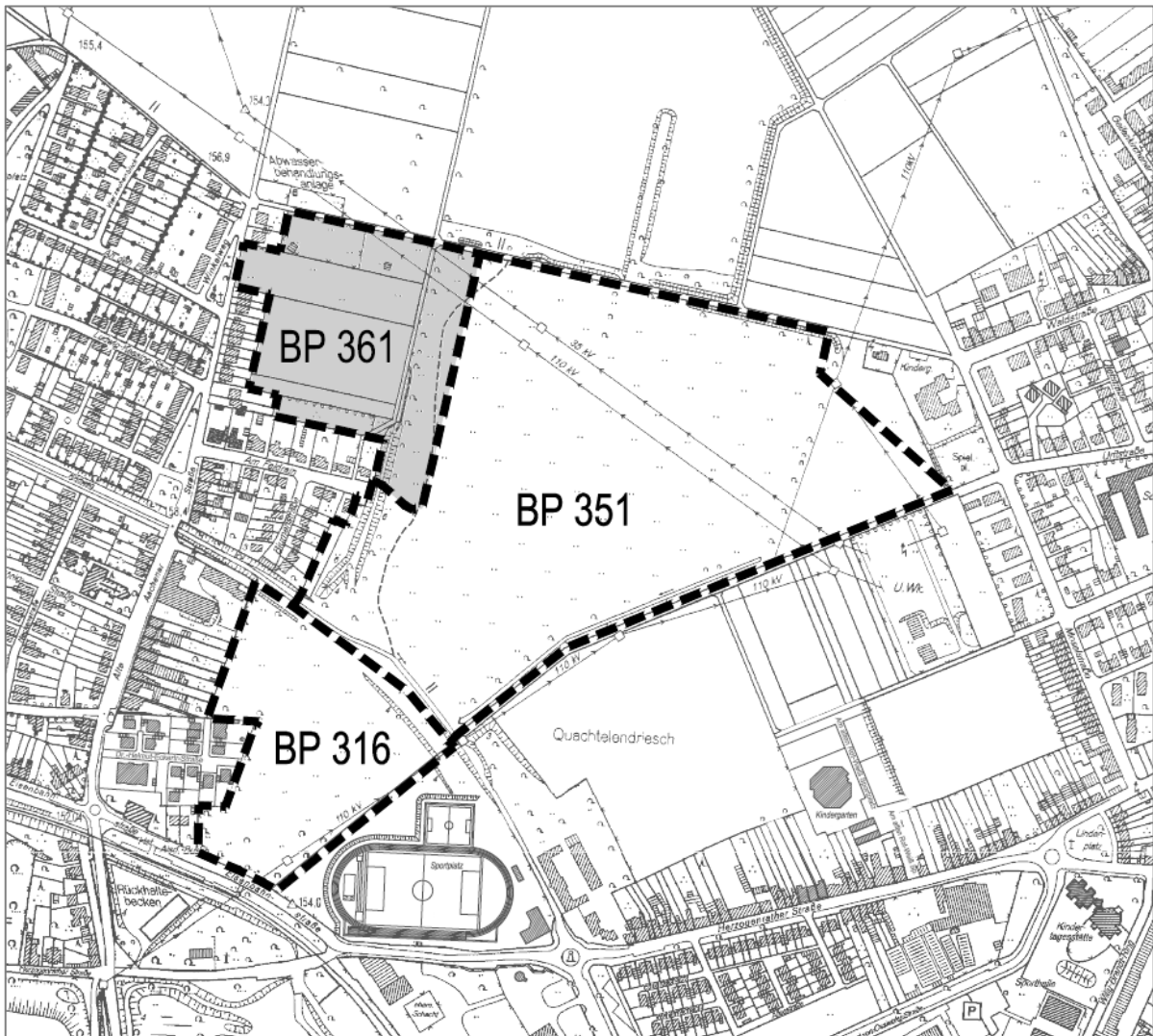


Bebauungsplan Nr. 361
– An den Eldern –
Stadtteil Busch



Textliche Festsetzungen
zur frühzeitigen Beteiligung

gemäß §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB
Vorentwurf: Stand 27.03.2024

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)

Der Geltungsbereich wird in ein **Allgemeines Wohngebiet (WA)** mit der Gliederung **WA 1 und WA 2** unterteilt.

Allgemeine Wohngebiete (WA) (gemäß § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind innerhalb des WA 1 und WA 2 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 Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzungen der maximalen Zahl der Vollgeschosse und durch die differenzierten maximalen Höhenfestsetzungen der Gebäude-, First-, und Traufhöhen bestimmt.

2.1 Höhe der baulichen Anlagen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

- 2.1.1 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO ist die **Bezugshöhe** für alle Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhen, die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Oberkante Verkehrsfläche – OVF, gemessen in Normal Höhe Null - NHN) in der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Es gilt jeweils die Grenzseite, von der das Grundstück angefahren wird.

Die genaue Bestimmung des Höhenbezugspunktes (Oberkante Verkehrsfläche - OVF) erfolgt zur Offenlage.

- 2.1.2 Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO werden die Gebäudehöhen als Höchstmaß festgesetzt. Der **Bezugspunkt** für alle Trauf-, First- bzw. Gebäudehöhen wird von der festgelegten Geländeoberkante (OVF) an gemessen. (siehe 2.1.1).

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

Das **oberste Geschoss** muss als **nicht Vollgeschoss** (Staffelgeschoss) ausgebildet werden und zur Straßen- und Gartenseite um **mindestens 1,50 m** gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen.

Die **Firsthöhe (FH)** bei Satteldach (SD), Pultdach (PD), Pultdach versetzt (PDv) entspricht dem höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes.

Die **Traufhöhe (TH)** bei Satteldach (SD), Pultdach (PD), Pultdach versetzt (PDv) ist der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes.

2.1.3 Gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO werden im **WA 1 und WA 2** folgende maximalen Höhen festgesetzt:

- bei zwei Vollgeschossen mit Flachdach ohne nicht Vollgeschoss (Staffelgeschoss): GH max. = 7,0 m ü. OVF
- bei zwei Vollgeschossen und einem nicht Vollgeschoss (Staffelgeschoss) mit Flachdach: GH max. = 11,0 m ü. OVF
- bei zwei Vollgeschossen mit Satteldach (SD), Pultdach (PD), Pultdach versetzt (PDv): TH max. = 6,5 m ü. OVF, FHmax. = 11,0 m ü. OVF,

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO können die festgesetzten maximalen Höhen durch folgende bauliche Anlagen bei Flachdächern überschritten werden:

- durch Anlagen der solaren Energiegewinnung um max. 1,50 m,
- durch extensive Gründächer um 0,40 m,
- durch Rückstaudächer um 0,50 m,
- durch intensive Gründächer um 1,00 m,
- durch haustechnische Anlagen um max. 2,00 m.

Die zuvor genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

2.1.4 Im **WA 1 und WA 2** ist eine **Sockelhöhe (SH) von mindestens 0,20 m – maximal 0,60 m** einzuhalten (festgesetzt als Abstandsmaß von der Oberkante anbaufähiger Verkehrsfläche (siehe Ausbauhöhen) bis Oberkante Erdgeschoss – Fußboden).

2.2 Festsetzung der Grundflächenzahl (gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 19 BauNVO)

Im **WA 1 und WA 2** ist die zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu 50 von Hundert zulässig.

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

Im **WA 1 und WA 2** dürfen die rückwärtigen, zur Gartenseite gelegenen Baugrenzen durch verglaste Vorbauten (Wintergärten), Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m überschritten werden.

3. Stellung baulicher Anlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Firstrichtung von Gebäuden mit Satteldach (SD), Pultdach (PD), Pultdach versetzt (PDv) ist entsprechend der zeichnerisch festgesetzten Pfeilrichtung zu realisieren.

4. Mindestgröße von Baugrundstücken

(gemäß § 9 Abs.1 Nr. 3 BauGB)

Im Plangebiet werden folgende Mindestgrundstückgrößen festgesetzt:

- Doppelhaushälfte - Mindestgröße 250 m²
- Einzelhaus - Mindestgröße 350 m²

Grundstücke in den Ausrundungsbereichen der Verkehrsknoten beziehungsweise Wendeanlage dürfen die maximale Grundstücksgröße um bis zu 10% unterschreiten.

5. Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports), Gemeinschaftsstellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12, § 14 BauNVO)

- 5.1 Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind im WA 1 und WA 2 überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Dabei darf in den seitlichen Abstandsflächen die hintere Baugrenze um max. 3 m überschritten werden.

Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen müssen als Vorfläche einen Abstand von mindestens 6,0 m zur zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche einhalten.

- 5.2 Im WA 1 - WA 2 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Erschließungsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) mit Ausnahme von begrüntem Müllbehälterabstellflächen unzulässig.

6. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im **WA 1 und WA 2** ist bei Grundstücken unter 300 m² maximal eine Wohneinheit zulässig. Bei Grundstücken über 300 m² sind maximal zwei Wohnungen je Hauseinheit (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) zulässig.

7. Maßnahmen zum Schutz von Boden

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Stellplätze, Garagenzufahrten und Erschließungswege innerhalb der festgesetzten **Allgemeinen Wohngebiete (WA)** sind mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decken, Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen oder vergleichbaren Materialien) anzulegen.

Es wird auf die Entwässerungsgebührensatzung der Stadt Alsdorf (§ 5 Abs. 1) hingewiesen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 9.1 Auf den zu bebauenden Grundstücken ist je angefangene 200 m² Grundstücksfläche mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum aus der Pflanzliste D. 1. anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu erneuern.

- 9.2 Mit Ausnahme der Dachaufbauten für Technikräume sowie als Dachterrasse genutzte Flächen von Hauptgebäuden sind im **WA 1** Flachdächer (FD) prinzipiell als extensives Gründach mit einem Substrataufbau von mindestens 0,40 m auszubilden. Mindestens 75% der Dachfläche sind einzugrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu erneuern.

- 9.3 Für Flachdächer von Nebengebäuden sind im **WA 1 und WA 2** überdachte Abstellplätze für Fahrräder und Müllsammelstellen mit einer extensiven Dachbegrünung, mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu erneuern.
- 9.4 Einfriedungen sind nur in Form von einheimischen und standortgerechten lebenden Hecken aus der Pflanzliste D. 2. zulässig. Die Hecken sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu erneuern. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zu den öffentlichen Flächen nicht sichtbar ist.
- 9.5 Auf der festgesetzten Straßenverkehrsfläche ist je 5 PKW - Stellplätzen mindestens ein hochstämmiger Baum entsprechend der Pflanzliste D. 3. anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten sowie bei Abgang zu erneuern.

10. Maßnahmen zum ökologischen Ausgleich

(gemäß § 9 Abs. 1a BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

B. Gestalterische Festsetzungen

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

1. Vorgartenfläche

Im **WA 1 und WA 2** sind die Grundstücksfreiflächen zwischen Straße und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten), die nicht für Zufahrten, Wege oder Stellplätze benötigt werden, als wasserdurchlässige, offene oder begrünte Vegetationsflächen anzulegen und gärtnerisch zu unterhalten.

Nicht zulässig sind Abdeckungen von mehr als 5% der Vegetationsflächen mit Kies und Schotter (Schottergärten) als Mittel der gärtnerischen Gestaltung.

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

2. Dachform

- 2.1 Im Wohngebiet **WA 1 und WA 2** sind ausschließlich folgende Dachformen zulässig:

WA 1 Flachdächer (FD)

WA 2 Satteldächer (SD), Pultdächer (PD), Pultdächer versetzt (PDv)

Folgende Dachneigungen sind für die jeweiligen Dachformen im **WA 1 und WA 2** zulässig:

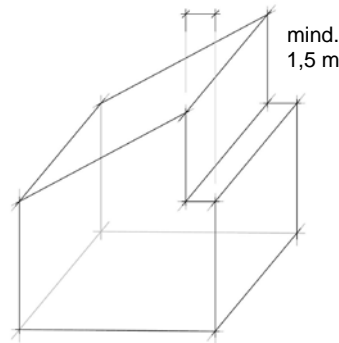
Flachdach: 0 – 10 °

Pultdach / Pultdach versetzt: 15 – 30 °

Satteldach: 25 – 35 °

- 2.2 Bei Gebäuden mit **Pulldächern (PD)** ist nach dem zweiten Vollgeschoss, auf der Gebäudeseite an welcher der Hochpunkt des Daches liegt, eine horizontale Staffelung (Rücksprung) in der Gebäudefassade vorzunehmen. Der Rücksprung muss mindestens 1,5 m betragen, sich über die gesamte Breite der Fassade erstrecken und bis zum Dach erfolgen. Eine Überdachung und/ oder Einhausung des Rücksprungs ist nicht zulässig.

Gebäude mit versetzten Pulldächern sind von dieser Festsetzung ausgenommen.



Skizze Rücksprung

- 2.3 **Versetzte Pulldächer (PDv)** sind unter Einhaltung der unter Punkt 2.1. angegebenen Höhen auszuführen, wobei ein mögliches Gegenpult eine traufenparallele Breite von mindestens 2 m aufweisen muss.

3. Dacheindeckung

Dacheindeckungen im **WA 2** sind nur mit matter Oberfläche in hell gehaltenen roten, braunen oder grauen Farbtönen zulässig.

Dacheindeckungen mit glänzenden Ziegeln sind grundsätzlich nicht zulässig.

4. Profilageichheit

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

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

5. Fassade

Im **WA 1 und WA 2** 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.

C. 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. 316 – Eisenbahnstraße –. 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 Kriminalprävention / Opferschutz – KK KP / O des Polizeipräsidiums Aachen Postanschrift: Trierer Straße 501, 52078 Aachen bietet unter der Telefonnummer 0241 / 9577-34401 oder per Email unter kk-kp-o.aachen@polizei.nrw.de eine kostenlose Beratung bzgl. der Themen Kriminalitätsvorbeugung / Schutz vor Einbrüchen an“.

5. Immissionsschutz

Im Falle der Errichtung/des Betriebs mit Luft-Wärmepumpen, ein maßgeblicher Immissionsrichtwert von 34 dB(A) zur Nachtzeit am nächstgelegenen, zum Wohnen genutzten Gebäude zu berücksichtigen.

6. Gewässerschutz

Im Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden. Bei einer thermischen Nutzung des Erdreiches oder des Grundwassers – wie zum Beispiel durch Wärmepumpen mit Sonden, Flächen- oder Spiralkollektoren – ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

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.

Keller sind wasserdicht auszubilden (z.B. weiße Wanne). Kellerfenster und Kellerschächte sind durch geeignete Bauliche Maßnahmen gegen eindringendes Wasser zu schützen.

D. Pflanzlisten

1. Pflanzliste standortgerechter Laubbäume:

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

Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm. Die Bäume sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu erneuern. Hinweis: Bei der Baumpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

2. Pflanzliste standortgerechter Heckeneinfriedungen:

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier ovalis	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose

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 sowie bei Abgang zu erneuern. Hinweis: Bei der Heckenpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.

3. Pflanzliste standortgerechter Straßenbäume:

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer campestre	Feldahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus cordata	Herzblättrige Erle
Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne (Hochstamm)
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche (Hochstamm)

Crataegus 'Carrierei'	Apfeldorn
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Mespilus germanica	Mispel (Hochstamm)
Prunus avium	Vogelkirsche

Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballierung, Stammumfang 16/18 cm. Die Bäume sind spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der jeweiligen Gebäude anzupflanzen. Sie sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang zu erneuern. Hinweis: Bei der Baumpflanzung ist das Nachbarschaftsrecht NW zu berücksichtigen.