

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan "Am Arsberg"



Ortsgemeinde Alsdorf,
Verbandsgemeinde Betzdorf,
Landkreis Altenkirchen

Stand: Satzungsbeschluss Ortsgemeinderat Alsdorf am 19.03.2013

Planungsbüro: Ingenieurbüro Gottfried Frings, Finkenweg 2, 57518 Steineroth,
Tel.: 02747/913325

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 9 BauGB sowie §§ 1-23 BauNVO)

a) Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 BauGB i.V. §§ 1-11 BauNVO)

Als Art der baulichen Nutzung wird „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

b) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 BauGB i.V. §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt im allgemeinen Wohngebiet (gem. § 4 i.V.m. §§ 19 und 20 BauNVO) :

Grundflächenzahl: GRZ 0,3 und die Geschossflächenzahl: GFZ 0,3

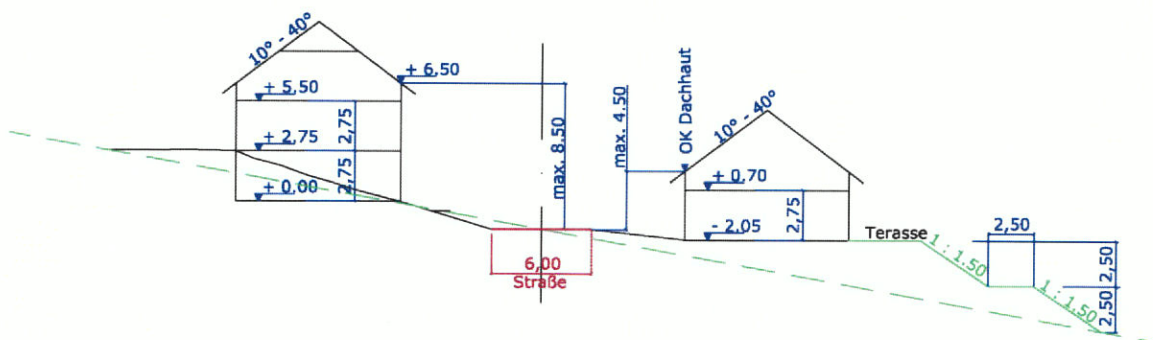
c) Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB i.V. §§ 22 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

d) Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs.1 BauGB i.V. § 18 BauNVO)

Die maximale Traufhöhe baulicher Anlagen gemessen am Schnittpunkt der Außenwand bis Oberkante Dachhaut beträgt bergseits der Planstraße, gemessen von der Mitte der Planstraße zur Mitte der Frontfassade zur Straßenseite des zu errichtenden Gebäudes 8,50m und talseits betrachtet 4,50m (siehe Prinzipskizze in der Planurkunde).

Im Hochspannungstreifen darf die Gebäudehöhe maximal 9,00 m über der vorhandenen Geländeoberkante betragen. (bei einer Geländehöhe von 253,40 m über NN entspricht dies einer maximalen Höhe der baulichen Anlagen von 262,40 m über NN)



e) Geschossigkeit und Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr.6 BauGB i.V. § 16 Abs.3 Nr.2 BauNVO)

Im Plangebiet ist ein Vollgeschoss im Sinne der LBauO zulässig. Ein zweites Vollgeschoss im Kellergeschoss, ~~kann ausnahmsweise im Einvernehmen mit der Gemeinde zugelassen werden~~, wenn sich aus dem natürlichen Geländeverlauf (Urgelände ohne Aufschüttung bzw. Abgrabung, ist im Bauantragsverfahren nachzuweisen) ergibt, dass das Sockelgeschoss (Kellergeschoss) ein Vollgeschoss ist.

Die maximale Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude beträgt drei.

f) Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Gebäude sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten Flächen zulässig. Nebenanlagen gem. § 14 sowie § 23 Abs. 5 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht in dem Grundstücksteil zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze.

g) Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB i.V.m. §14 BauNVO)

Garagen und garagenähnliche Bauwerke sind in dem Grundstücksteil, der sich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der parallel dazu verlaufenden Baugrenze befindet, bei Parallelaufstellung in einem Abstand von 2,00m zulässig.

Wird die Garagenausfahrt senkrecht zur Straße angeordnet, ist ein Abstand von 5,00m zu dieser einzuhalten.

h) Flächen zur Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr.16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

Die Befestigungen von Stellplätzen, Zuwegungen und privaten Hofflächen sind in einer wasserdurchlässigen Bauweise vorzunehmen. Hierzu zählen z.B. wassergebundene Decke, Schotterrasen, Rasengittersteine, Rasenpflaster und breitfugiges Pflaster.

i) Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern, soweit sie zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlich sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Flächen für erforderliche Böschungen zur Herstellung des Straßenkörpers werden auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Anstelle der Böschungen können Stützmauern bis max. 1 m über dem unmittelbar angrenzenden Straßenniveau hergestellt werden. Böschungen sind mit einem Steigungsverhältnis von max.1/1,5 (vertikal/horizontal) herzustellen. Veränderungen der Böschungen durch Abgrabungen oder Herstellung von Stützmauern sind nur zulässig, wenn sie im Hinblick auf die Standfestigkeit gegenüber dem Straßenkörper nachgewiesen sind.

j) Hochspannungsleitung; Pflanzhöhe gem. §9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine maximale Endwuchshöhe von 7,00 m erreichen.

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB, i.V.m. § 88 LBauO vom 24.11.1998

a) Dachformen

Auf den Haupt- und Nebengebäuden sind alle Dachformen zulässig

b) Dachneigung

Es sind Dachneigungen von 0 bis 40 Grad zulässig.

c) Dachaufbauten

Für Dachaufbauten sind alle Formen zulässig.

d) Dacheindeckung

Solaranlagen als Dacheindeckung bzw. über der Dacheindeckung sind ebenso allgemein zulässig wie begrünte Dächer.

Im Hochspannungsleitungsschutzstreifen ist für die Bedachung die Qualität gemäß DIN 4102 „Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen“, Teil 7 festgesetzt. Glasdächer sind in diesem Schutzstreifen nicht zulässig.

e) Böschungen und Aufschüttungen

Böschungen und Aufschüttungen zur Nivellierung des Geländes sind in einem max. Steigungsverhältnis von 1/1,5 (vertikal/horizontal) herzustellen. Die maximal zulässige Böschungshöhe beträgt 2,50m senkrecht gemessen vom Urgelände bis zur Böschungsoberkante. Bei notwendigen höheren Anschüttungen ist maximal eine Berme (Zwischensohle) mit 2,50m Breite horizontal gemessen vom Schnittpunkt der jeweiligen Böschungsschrägen mit der Waagerechten zulässig.

f) Notwendige Anzahl von Stellplätzen

Gemäß §§ 47 und 88 Abs. 1 Nr.8 LBauO in Verbindung mit Ziffer 1.1 der Richtzahlen für die Ermittlung des Stellplatzbedarfs der Verwaltungsvorschrift über die Zahl, Größe und

Beschaffenheit der Stellplätze für Kraftfahrzeuge wird die Zahl der Stellplätze je Wohnung auf zwei festgesetzt. Garagen und Carports sind auf die Stellplatzzahl anzurechnen. Die Aufstellfläche vor Garagen und Carports gilt als eigenständiger Stellplatz.

3. Landschaftsplanerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

3.1 Maßnahmen

Schutzmaßnahme S1 (§ 9 (1) Nr. 20)

Während der Erschließung der Grundstücke sowie bei Straßenbaumaßnahmen ist der Oberboden gem. DIN 18935 abzuschieben, seitlich zu lagern und anschließend wieder zur Gestaltung im Plangebiet einzubauen. Verdichtungen sind nach Beendigung der Maßnahmen sofort wieder zu beseitigen. Zur Herrichtung von Plateaus und Anschüttungen sollte wenn möglich nur der vorhandene, standortgerechte Boden im Auf- und Abtrag genutzt werden.

Schutzmaßnahme S2 (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Am Rand des Baufeldes stockende, wertvolle Einzelbäume und Gehölzbestände sind während der Bauausführung gem. RAS- LP 4 und DIN 18920 durch einen Bauzaun oder sonstige geeignete Maßnahmen zu schützen. Diese Maßnahme dient auch dem Schutz von Brutstätten besonders geschützter Vogelarten.

Ersatzmaßnahme E1: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung einer Streuobstwiese durch Anpflanzung von 10 Stck. regionaltypischen, hochstämmigen Obstbäumen (s. Pflanzenvorschlagsliste) auf einer extensiv zu bewirtschaftenden Wiese zur Schaffung wertvoller Lebensräume und zur Gliederung des geplanten Baugebietes gegenüber der nördlich angrenzenden Wohnbebauung beidseitig der Regenrückhalteeinrichtung. Die Wiesenfläche ist zweimal jährlich ab dem 15. Juni und nach dem 15. September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Wiesen ist nicht zulässig. Die Ersatzmaßnahme stellt gleichzeitig eine Aufwertung für das Arten- und Biotopschutspotential dar.

Ersatzmaßnahme E2: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung eines Offenlandbereiches bei gleichzeitigem Erhalt des Weg begleitenden Altholzbestandes:

Intensives Mulchen der Strauch- und Vorwaldbestände nördlich des Waldweges in der Zeit vom 01.10. bis 29.02. eines Jahres. Die Fläche ist mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung einzusäen (z.B. RSM 8.1). Die Wiesenfläche ist zweimal jährlich ab dem 15. Juni und nach dem 15. September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Wiesen ist nicht zulässig. Ziel ist die Schaffung von offenen bzw. halboffenen krautigen Vegetationsbeständen. Die Maßnahme reagiert auf den Verlust von Offenland- bzw. Halboffenland - Biotopen.

Die nahe am Weg stockenden Altbäume sind zu schützen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen. Diese Maßnahme dient auch der Kompensation des Quartierverlustes von Fledermäusen, siehe A3 sbgA CEF.

Ersatzmaßnahme E3: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung eines Offenlandbereiches bei gleichzeitigem Erhalt von einzelnen, markanten Solitärbäumen:

Die auf der verbrachten Wiesenfläche vorhandenen Strauchbestände sind zu mulchen. Die Fläche ist anschließend mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung einzusäen (z.B. RSM 8.1). Die neue Wiesenfläche ist zweimal jährlich ab dem 15. Juni und nach dem 15. September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Wiesen ist nicht zulässig. Ziel ist die Schaffung von offenen bzw. halboffenen krautigen Vegetationsbeständen. Die Maßnahme reagiert auf den Verlust von Offenland- bzw. Halboffenland - Biotopen. Die innerhalb der Fläche stockenden Altbäume sind zu schützen und zu erhalten. Ausfallende Bäume sind durch Neupflanzungen zu ersetzen.

Ersatzmaßnahme E4: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(Gemarkung Alsdorf, Flur 5, Nr. 223/14 und 516/223 teilweise, Haubergsgenossenschaft Arsberg)

Bestand: Niederwaldartiges Vorwaldgebüsch, das regelmäßig zur Freihaltung des 70 m breiten Schutzstreifens 'U+201A auf den Stock gesetzt' wird. Nach Rückbau der 380 KV Höchstspannungsfreileitung ist dieser Bereich abschnittsweise jährlich einmal mit einem Forstmulcher zu mulchen. Ziel ist die Schaffung von offenen bzw. halboffenen krautigen Vegetationsbeständen, die innerhalb der Forstflächen eine Vernetzungsachse vom Steinerother Bachtal bis zu noch vorhandenen Freileitungstrassen darstellt. Die Maßnahme reagiert damit auf den Verlust von Offenland- bzw. Halboffenland - Biotopen. Zusätzlich sind am südlichen Rand des Wirtschaftsweges (Nr. 722/223) auf einer Länge von ca. 5 x 10 m schmale Gräben im nach Norden geneigten Hang höhenlinienparallel anzulegen und offen zu halten. Durch diese Maßnahme kann zum einen Oberflächenwasser gespeichert werden, was zu einer Entlastung der Wegeseitengräben und des geplanten Wohngebietes führt. Zum anderen werden kleinere temporäre Gewässer neu geschaffen, die insbesondere für Amphibien und andere Tiergruppen einen wertvollen Lebensraum darstellen. Die Maßnahme dient auch der Neuschaffung von Lebensräumen für Fledermäuse, s. A4 sgbA CEF.

Ersatzmaßnahme E5: (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Entwicklung eines Offenlandbereiches durch Roden einer Fichtenbestandes (Flurstück 249/180). Der Fichten - Stangenholzbestand nördlich der Grillhütte ist zu roden, Stamm- und Astholz sind abzufahren. Der westlich hiervon stockende, kleine Kirschenbestand ist auszulichten und als Gehölzbestand der freien Entwicklung zu überlassen. Der Fichtenstandort ist einschließlich der Stubben mit einem Forstmulcher intensiv zu mulchen. Die Fläche ist anschließend mit einer standortgerechten Landschaftsrasenmischung einzusäen (z.B. RSM 8.1). Die gesamte Wiesenfläche ist zweimal jährlich ab dem 15. Juni und nach dem 15. September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Eine Düngung der Wiesen ist nicht zulässig. Die Maßnahme reagiert auf den Verlust von Offenland- bzw. Halboffenland - Biotopen.

Vermeidungsmaßnahme V2bgA (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Rodung von Gehölzen ist zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das

Tötungsverbot nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG durch Vernichtung besetzter Niststätten besonders geschützter Vogelarten ausschließlich außerhalb der Hauptbrutzeit im Zeitraum 11. Oktober bis 31. Januar durchzuführen (vgl. dazu aber auch die Regelung für die Tiergruppe der Fledermäuse).

Vermeidungsmaßnahme V3sbgA (§ 9, Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die Rodung von Bäumen mit möglichem Vorkommen von Höhlen- oder

Spaltenverstecken ist zur Vermeidung von Tötungen/Verletzungen von Individuen der streng und besonders geschützten Fledermausarten ausschließlich außerhalb der Reproduktionsphase und der Zeit der möglichen Winterquartiernutzung durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahme V 2 (siehe Vögel) ergibt sich ein Zeitraum von 11. Oktober bis 31. Oktober. Bei Abweichungen von diesem Termin sind die zu rodenden Beäume vorher auf etwaige Vorkommen von Fledermäusen zu überprüfen.

Ausgleichsmaßnahme A1 sbgA CEF

Zur Kompensation der durch die Rodung von Laubbäumen und die Überbauung von Grünlandflächen entstehenden Verluste des Offenlandkomplexes südlich der Ortslage Alsdorf entstehenden Habitatverluste des Grünspechts sind im Umfeld der Ortslage Alsdorf flächenmäßig und qualitativ geeignete Nahrungs- und Bruthabitatkomplexe neu zu schaffen bzw. zu optimieren (kurzrasige Vegetationsflächen und naturnahe, möglichst altholztragende Laubholzbestände bzw. Laubbaumgruppen). Siehe Ersatzmaßnahme E3, E5.

Ausgleichsmaßnahme A4 sbgA CEF

Zur Kompensation der durch die Gehölzrodungen und die Bebauung entstehenden Jagdhabitatverluste von Fledermäusen sind in umliegenden strukturarmen Waldbeständen mindestens drei Vegetationsperioden vor Rodung der Gehölze Maßnahmen zur Steigerung der Funktionsfähigkeit als Nahrungshabitate der betroffenen Fledermausarten durchzuführen (z. B. Schaffung von Waldinnenrändern mit Schlagflurvegetation, Strukturanreicherung durch Öffnung von strukturarmen Altersklassenmonokulturen). Umfang und Standorte der Maßnahmen sind nach Vorliegen der städtebaulichen Planung artspezifisch zu ermitteln und mit der Unteren Naturschutzbehörde und den betroffenen Waldeigentümern abzustimmen. Siehe hierzu: Ersatzmaßnahme E4.

Gestaltungsmaßnahme G1

(§9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Pro 400 m² Grundstücksfläche ist ein großkroniger Laub- oder hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen. Baumpflanzungen können insbesondere zur Gliederung des Straßenraumes auf den Privatgrundstücken neben den Eingängen bzw. Garagenzufahrten in die privaten Grünflächen nahe der Fahrbahnränder vorgenommen werden.

Die Bepflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die auf die Fertigstellung, Inbetriebnahme bzw. erstmalige Nutzung der jeweiligen Gebäude folgt.

Alle durch Pflanzgebote geforderten Pflanzungen, sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Die Grenzabstände gem. Nachbarrecht sind einzuhalten.

(Siehe Pflanzenvorschlagsliste).

Gestaltungsmaßnahme G2, Regenrückhaltebecken

(§ 9, Abs. 1 Nr. 25a BauGB):

Naturnahe Gestaltung der Regenrückhalteeinrichtung und Einbindung in das Landschaftsbild:

- wechselnde Böschungsneigungen
- extensive Begrünung mit Landschaftsrasen und
- abschnittsweise Pflege alle 3-4 Jahre
- kleinfl. Dauerstau als amphibischer Lebensraum
- standortgerechte Bepflanzung
- Eingrünung eines möglichen Zaunes mit Rankgewächsen

Hierbei sind die Grenzabstände gem. Nachbarrecht einzuhalten. Die Pflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln (s. Pflanzenvorschlagsliste).

4. Zuordnungsfestsetzungen

Die im Bebauungsplan und im Maßnahmenplan festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden im Sinne der örtlichen Satzung über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen nach § 135 a-c BauGB den neu herzustellenden Verkehrsanlagen sowie den Wohnbauflächen zugeordnet.

Das bedeutet für die Bauabschnitte A und B:

Gemeindeanteil	Anteil Privateigentümer
A Verkehrsanlagen = 29 %	Wohnbauflächen = 71 %
B Verkehrsanlagen = 33 %	Wohnbauflächen = 67 %

5. Hinweise/Empfehlungen

a) Denkmalpflege/Bodendenkmalpflege: Die örtlich eingesetzten Baufirmen sind vor Beginn der Bauarbeiten über die Regelungen des Denkmalschutz- und - Pflegegesetzes bei eventuell auftretenden Bodenfunden zu belehren.

b) Das Betreiben von Brauchwasseranlagen wird empfohlen.

c) Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Hochspannungsleitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Damit jegliche Gefährdung auf der Baustelle im Bereich der Freileitung ausgeschlossen wird, muss immer ein genügender Abstand zu den Bauteilen der Freileitung eingehalten werden. Der Grundstückseigentümer hat die von ihm Beauftragten sowie die sonstigen auf der Baustelle anwesenden Personen und Unternehmen

entsprechend zu unterrichten. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der RWE.

Der Grundstückseigentümer/der Bauherr ist verpflichtet, den Beginn eventueller Pflanzarbeiten mit einer Vorankündigungsfrist von mindestens 14 Tagen anzuzeigen und mit der Ampriion GmbH- Betrieb, Mitte-Leitungen, Herrn Manfred Gaese, Am Werkstor 4, 50126 Bergheim, Tel. 02234/8542211 einen Termin zur Einweisung in die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen zu vereinbaren. Ohne vorherige Einweisung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.

d) Bei Eingriff in den Baugrund gelten die entsprechende Bodennormen (DIN 4020 sowie DIN 1054)

e) Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.

f) Ausgleichsfläche A2 sbgA CEF

Zur Kompensation der durch die Rodung von Altbäumen und die Überbauung von Grünlandflächen entstehenden Verluste des Offenlandkomplexes südlich der Ortslage Alsdorf mit möglicher Quartierfunktion von Fledermäusen sind in umliegenden struktur- und höhlenarmen Waldbeständen und deren Umfeld mindestens eine Vegetationsperiode vor Rodung des Waldes geeignete Kunsthöhlen (ca. 10 Stück) anzubringen. Umfang und Standorte der Maßnahme sind nach Vorliegen der städtebaulichen Planung artspezifisch zu ermitteln und mit der Unteren Naturschutzbehörde und den betroffenen Waldeigentümern abzustimmen.

g) Ausgleichsfläche A3 sbgA CEF

Zur Kompensation der durch die Rodung von Altbäumen entstehenden potenziellen Quartierverluste von Fledermäusen sind in umliegenden Waldbeständen ca. 20 bestehende höhlentragende Altbäume langfristig zu sichern. Umfang und Standorte der Maßnahme sind nach Vorliegen der städtebaulichen Planung artspezifisch zu ermitteln und mit der Unteren Naturschutzbehörde und den betroffenen Waldeigentümern abzustimmen. Siehe Ersatzmaßnahme E3.

Ausfertigung


Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieses Bebauungsplanes mit seinen Festsetzungen durch Text, Zeichnung, Farbe und Schrift einschließlich Begründung mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Ortsgemeinderates Alsdorf vom 19.03.2013 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Rechts- und Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), beachtet wurden.

Hiermit wird die öffentliche Bekanntmachung angeordnet.

Alsdorf, den 16.04.2013

Ortsgemeinde Alsdorf




Peter Imhäuser
Erster Beigeordneter

Bekanntmachung/Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss des Ortsgemeinderates Alsdorf über den Bebauungsplan „Am Arsberg“ vom 19.03.2013 wurde gemäß § 10 BauGB am 26.04.2013 im Mitteilungsblatt Betzdorf, Nr. 17/2013 mit dem Hinweis darauf öffentlich bekannt gemacht, wo der Bebauungsplan einschl. Begründung und Anlagen sowie der zusammenfassenden Erklärung von Jedermann eingesehen werden kann.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten und rechtsverbindlich.

Alsdorf, den 02.05.2013

Ortsgemeinde Alsdorf




Peter Imhäuser
Erster Beigeordneter