

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 & 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe; Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
• Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Bezugspunkt für die maximalen Höhen ist Normalhöhennull (NHN).
• Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Dachhaut.
• Die Firsthöhe bemisst sich im höchsten Punkt der Dacheindeckung.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen um bis zu 2,0 m ist zulässig. Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstückseinfahrt. Die erforderlichen Abstandsflächen gem. BauO NRW bleiben hiervon unberührt.

4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern gilt jede Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude.

5 Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
In der Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bodenversiegelungen und die Errichtung von Nebenanlagen ausgeschlossen.

Hinweise

Artenschutz
Zu Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ist eine Straßenbeleuchtung mit schonendem Lichtspektrum (gelbliche Farböne) zu verwenden.

Erdbebenzone
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der „Karte der Erdbebenzonen in NRW“, Juni 2006. Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die technischen Baubestimmungen des Landes NRW in Form der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhoferstraße, 45, 52395 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für deren Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mutterboden
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkaufhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Zur Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten.
Erfolgen Erdbearbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundergriffe ist zu beachten.

Bergbau
Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG sowie über auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der EBV GmbH.

Sümpfungsmaßnahmen
Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

Grubenwasseranstieg
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstätigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Verkehrsemissionen
Das Plangebiet befindet sich in der Nähe der L 109 sowie der L 50. Eine Belastung durch Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase) ist daher möglich. Gegenüber der Straßenbauverwaltung bestehen weder jetzt noch künftig rechtliche Ansprüche auf aktive und/oder passive Schutzmaßnahmen gegen Verkehrsemissionen der L 109 und/oder der L 50. Bei Hochbauten ist mit Lärmreflexionen zu rechnen.

Einschneide von Vorschriften
Die in Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Aldenhoven während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

Rechtsgrundlagen

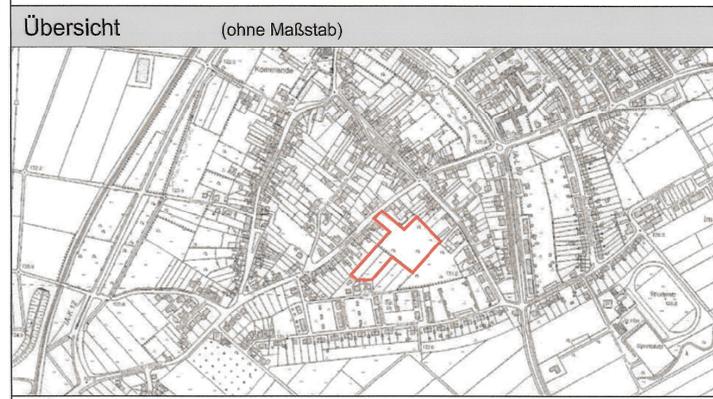
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1091 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23.01.2018 (GV.NRW.S.90),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB WA Allgemeines Wohngebiet	4. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Straßenbegrenzungslinie Verkehrsberuhigter Bereich
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) 0,8 Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß TH= 136,5 m ü NHN Höchstmaß der Traufhöhe FH= 140,0 m ü NHN Höchstmaß der Firsthöhe	5. Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) Nr. 25 b BauGB Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig O Offene Bauweise Baugrenze	6. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD Flachdach	1925 Flurstücksnummer
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen
5,00 Längenmaß	Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind kein rechtsverbindlichen Festsetzungen.
45,00 Parallelmaß	
90° Winkelmaß	



GEMEINDE ALDENHOVEN

Bebauungsplan 75 S - Pützgracht -

Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.: PM-B-18-67-BP-01-02	Maßstab: 1 : 500	Stand: 23.11.2018
bearbeitet: Bomkamp	gezeichnet: Nowak	

Entwurf VDHE PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhe.de	1. Aufstellung Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am 21.06.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. 22. März 2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Auslegungsbefehl Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am 21.06.2018 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. 22. März 2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 02.10.2018 aufgefordert, bis zum 09.11.2018 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. 22. März 2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister	7. Ausfertigung Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. 22. März 2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister
	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 29.09.2018 ortsüblich bekannt gemacht. 22. März 2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.09.2018 vom 06.10.2018 bis zum 09.11.2018 öffentlich ausliegen. 22. März 2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat den Bebauungsplan als Satzung am 04.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft. 22. März 2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister	8. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 04.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit tritt der Bebauungsplan in Kraft. 22. März 2019 Datum / Unterschrift Bürgermeister