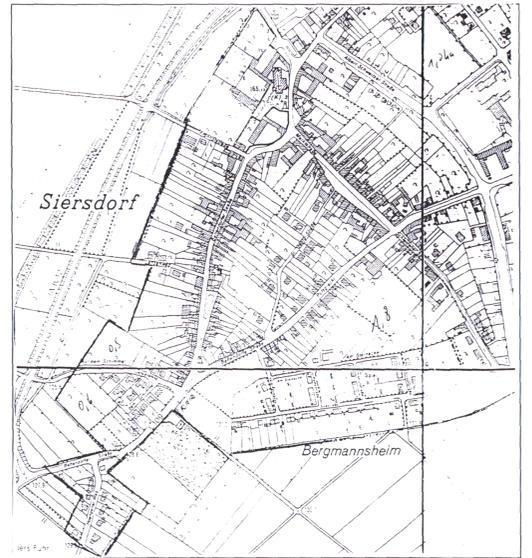




GEMEINDE ALDENHOVEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "S" – SÜDSTRASSE / PÜTZGRACHT –



M = 1 : 500

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE
- WA/ZW ALLGEMEINE WOHNGEBIETE, MAX. 2 WOHNHEINHEITEN JE HAUS

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL, GRZ
- 1,2 GESCHOSSFLÄCHENZAHL, GFZ, HÖCHSTMASS
- II ZAHL DER VOLLGESchosSE, HÖCHSTMASS
- TH TRAUFGHÖHE ALS HÖCHSTMASS
- FH FIRSHÖHE ALS HÖCHSTMASS
- BEZUGSPUNKT IST DER IN DER STRASSEN - BEGRENZUNGSLINIE DES GRUNDSTÜCKS LIEGENDE PUNKT, VON DEM AUS EIN RECHTER WINKEL ZUR MITTE DER STRASSESEITIGEN GEBÄUDEFRONT FÜHRT.

BAUWEISE

- O OFFENE BAUWEISE
- ED NUR EINZEL- u. DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

- BAUGRENZE
- BAULINIE

GESTALTUNG (GEM. BauÖNÖ)

- DACHNEIGUNG
- FIRSTRICHTUNG

VERKEHRSFLÄCHE

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHE
- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHE

- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON HECKEN
- ERHALTUNG VON BÄUMEN
- AUSGLEICHSFLÄCHE

SONSTIGE PLANZEICHEN

- GA / ST GARAGEN / STELLPLÄTZE
- LAGEBESTIMMUNGEN VON FLÄCHEN MIT BESONDEREN TEXTLICHEN FESTLEGUNGEN
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in der Sitzung vom gem. § 2 (1) und (4) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. aufzustellen. Der Beschluss wurde am öffentlich bekanntgemacht.

den 19.....

Bürgermeister Ratmitglied

Stadt-/Gemeindevizepräsident

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (1) BauGB erfolgte vom bis Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gem. § 3 (2) BauGB erfolgte vom bis

den 19.....

Bürgermeister Ratmitglied

Stadt-/Gemeindevizepräsident

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in der Sitzung am beschlossen, den Bebauungsplan Nr. zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs gemäß Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch § 1 Abs. 1 BauGB/höbG vom 28.04.1993 aufzustellen.

Der Rat der Stadt/Gemeinde hat in der Sitzung vom gem. § 3 (2) BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. aufzustellen. Dieser Bebauungsplan hat als Entwurf mit seinen Anlagen gem. § 3 (2) bis öffentlich bekanntgemacht.

den 19.....

Bürgermeister Ratmitglied

Stadt-/Gemeindevizepräsident

Dieser Bebauungsplan ist gem. § 10 BauGB durch den Beschluss des Rates der Stadt/Gemeinde vom als Satzung beschlossen worden.

den 19.....

Bürgermeister Ratmitglied

Stadt-/Gemeindevizepräsident

§ 9 Abs. 5 (2) BauGB In diesem Plangebiet sind ggf. besondere Gründungsmaßnahmen wegen ehemaliger Bergbau erforderlich.

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3, DIN 4109 ist zu beachten.

Dieser Plan ist gemäß § 12 BauGB durch Bauanweisung der Durchführung des Anzeigeverfahrens nach § 11 (3) BauGB und der Auslegung am 19..... als Satzung rechtsverbindlich genehmert.

Das Bebauungsplan ist nach § 12 BauGB ab 19.....

den 19.....

Bürgermeister

Rechtsgrundlagen
Es gelten das Baugesetzbuch vom 06.12.1996, zuletzt geändert am 22.04.1993, die Bauanweisungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990, für die geotechnischen Festsetzungen der § 96 der Landesbauordnung in der Fassung vom 07.05.1995.
Dem Bebauungsplan sind beigelegt:
Begründung
Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Hydrologische Erkundung

Es wird bescheinigt, daß die städtebauliche Planung geometrisch eindeutig festgelegt ist.

den

Öff. best. Verm.-Ing.

Entwurf und Bearbeitung dieses Bebauungsplanes erfolgte durch

Dipl.-Ing. Werner Hinz
Büro für Bauwesen
Rosengarten 2, 52146 Würselen
Tel. 02405-72309 / Fax: 02405-74429

Dipl. Komm. E. Fischeoeder
Schleibacher Weg 4, 52146 Würselen
Tel. 02405-475333 / Fax: 02405-475335



GEMEINDE ALDENHOVEN
DER GEMEINDEDIREKTOR

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan Südstrasse "S" Nr. 36
- Ortsteil Siersdorf Bereich Südstrasse, Pützgracht, Wirtschaftsweg entlang dem Friedhof -

Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes.

I. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind in dem mit WA gekennzeichneten Teilbereich maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2. Garagen und Stellplätze im WA

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zulässig, soweit sie

- 2.1 in den überbaubaren Flächen oder
- 2.2 in den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätzen oder
- 2.3 in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten), jedoch maximal 1 Stellplatz pro Grundstück liegen.

3. Nebenanlagen und Einrichtungen im WA

- 3.1 Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Dies gilt nicht für Garagenzufahrten und Stellplätze entsprechend Punkt 2.3 in den mit "A" gekennzeichneten Flächen.

- 3.2 In den übrigen nicht überbaubaren Flächen des WA sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO nur zulässig, soweit sie 30 m² umbauten Raum nicht überschreiten.

4. Höhenlage und Giebelhöhen der baulichen Anlagen im WA

- 4.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 9 (2) BauGB eine Höhe von 0,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der in der Strassenbegrenzungslinie des Grundstückes liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der strassenseitigen Gebäudefront führt.
- 4.2 Die maximale Giebelhöhe wird gem. § 16 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit maximal 11 m bei 2-geschossiger Bauweise festgesetzt.

Unter Giebelhöhe ist die höchste Dachoberkante des Gebäudes zu verstehen.

II. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) NR. 25 A BAUGB IM WA

1. Bäume

Auf jedem mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus zu bebauenden Grundstück ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Baumarten sh. Anlage 1 Nr. 1).

2. Hecken

Die im Bebauungsplan festgesetzten Hecken sind gemäß Anlage 1 Nr. 2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Sie sind mit einem Pflanzabstand von 4 Stück pro lfm., versetzt auf 40 cm Breite, anzulegen.

III. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)

Auf der südlich ausgewiesenen Ausgleichsfläche sind mindestens 5 Obstbäume gemäß Anlage 1 Nr. 1.2 anzupflanzen. In der nördlich gelegenen Ausgleichsfläche sind je Grundstück ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Alle Ausgleichsflächen sind darüber hinaus im Abstand von 1,50 - 2,50 m mit Sträuchern gemäß Ziffer 3.2 der Anlage zu bepflanzen..

Die Ausgleichsflächen sind mit einer Hecke gemäß Anlage 1 Nr. 2 oder mit heckenartiger Bepflanzung zu umgrenzen. Die Bäume und Hecken sind dauernd zu erhalten.

IV. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMASSNAHMEN ZU DEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 8 a BNatSchG

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmassnahmen sind allen Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet mit versiegelbaren Flächen zuzuordnen. Die Ausgleichsmassnahmen sind von den jeweiligen Eigentümern spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes vorzunehmen. Der Gemeinde steht das Recht der Ersatzvornahme zu.

V. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Grundsätzlich ist gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Gemäß Abs. 4 ist von der Verpflichtung des Absatzes 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird.

Die vorhandene Anlage ist aber eine Mischwasserkanalisation. Dieser darf nur Niederschlagswasser zugeleitet werden, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand der Versickerung, Verrieselung oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer unverhältnismäßig ist.

Gemäß dem geotechnischen Bericht vom 17.01.1997, erstellt von Prof. Dr. Ing. H. Dieler + Partner GmbH, lassen die anstehenden Bodenverhältnisse Versickerung oder Verrieselung nicht zu. Weil die Anlegung von Sickerbrunnen nicht mehr genehmigt wird, ist gem. § 51 a Abs. 4 LWG zu verfahren.

Um Kanalnetz und Kläranlage quantitativ zu entlasten, ist das Regenwasser über Regelwerke abzuschlagen. Diese sind Bassins oder Zisternen mit Stauraum und auf jedem bebauten Grundstück anzulegen. Das Bassin-, Zisternen- incl. Stauraumvolumen wird durch die versiegelten Fläche bestimmt.

1. BAUMARTEN:**1.1 Laubbaum**

Laubbäume - müssen mindestens 1x verpflanzt und 1,50 m gross sein.

Acer campestre	-Feldahorn
Acer platanoides	-Spitzahorn
Amelanchier lamarckii	-Felsenbirne
Carpinus betulus	-Weissbuche
Castanea sativa	-Esskastanie
Crataegus laevigata Paul's scarlet	-Echter Rotdorn
Crataegus monogyna	-Weißdorn
Fagus silvatica	-Rotbuche
Fraxinus excelsior	-Gemeine Esche
Sorbus aucuparia	-Gemeine Eberesche
Tilia cordata	-Winterlinde

1.2 Obstbäume

Obstbäume - Hochstamm - müssen mindestens 2x verpflanzt sein, eine Stammhöhe von 160 bis 180 cm und einen Stammumfang von 10 cm aufweisen.

1.21 Äpfel

Goldparmäne
Ontario
Boskoop
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel
Rheinischer Winterrambour
Graue Herbstrenette (Gute Graue)
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette

1.22 Birnen

Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling

1.23 Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellen

Deutsche Hauszwetschge
Große grüne Reneclode
Ontariopflaume
Nancy-Mirabelle

1.24 Kirschen

- sauer - Schattenmorelle
- süß - Große schwarze Knorpelkirsche
- Gelbe Knorpelkirsche
- Hadelfinger Riesenkirsche

1.25 Nußbaum

2. HECKENARTEN:

Hecken - müssen mit 1 x verpflanzten Heckenpflanzen (Pflanzgröße 80 bis 100 cm), mit einem Pflanzabstand von 4 Stück pro lfdm. versetzt auf 40 cm Breite angelegt werden.

<i>Crataegus monogyna</i>	-	Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	-	Rotbuche
<i>Ligustrum vulgare</i>	-	Liguster
<i>Taxus baccata</i>	-	Eibe
<i>Ilex aquifolium</i>	-	Hülse (Stechpalme)

3. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN

3.1 Baumarten

Laubbäume - Heister - müssen 2x verpflanz und 125 bis 150 cm gross sein.

<i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	-	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	-	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	-	Hainbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	-	Esche
<i>Juglans regia</i>	-	Walnuß
<i>Prunus avium</i>	-	Wildkirsche
<i>Sorbus aucuparia</i>	-	Eberesche
<i>Tilia cordata</i>	-	Winterlinde

3.2 Straucharten

Leichte Sträucher, leichte Heister (gem. 3.21), 1 x verpflanz ohne Ballen, Pflanzgröße mindestens 90 - 120 cm, Sträucher (gem. 3.22), 1 x verpflanz ohne Ballen, Pflanzgröße 125 - 150 cm, leichte Sträucher, leichte Heister (3.23), 1 x verpflanz mit Ballen, Pflanzgröße 90 - 120 cm.

3.21 <i>Cornus sanguineum</i>	-	Hartriegel
<i>Rosa canina</i>	-	Hundsrose
<i>Viburnum opulus</i>	-	Schneeball

3.22 <i>Acer campestre</i>	-	Feldahorn
----------------------------	---	-----------

Amelanchier lamarckii	-	Felsenbirne
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus monogyna	-	Weißdorn
Fagus silvatica	-	Buche
Ligustrum vulgare atrovirens	-	Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe
Sambucus nigra	-	Holunder
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
3.23 Ilex aquifolium	-	Hülse (Stechpalme)
Taxus baccata	-	Eibe



GEMEINDE ALDENHOVEN

DER GEMEINDEDIREKTOR

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 36 "S" **- Ortsteil Siersdorf Bereich Südstrasse, Pützgracht, Wirtschaftsweg** **entlang dem Friedhof -**

Gemäß § 81 (4) BauO NW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 26.06.1984, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.11.1992) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan 36 "S" als Festsetzungen aufgenommen:

1. DÄCHER

- 1.1 Die Dächer sind mit Dachpfannen einzudecken. Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe $\frac{3}{5}$ der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Breite des einzelnen Dachaufbaus beträgt 3 m, die maximale Drempehöhe des Dachaufbaus beträgt 1,00 m. Die Firsthöhe des Dachaufbaus darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind mit Dachpfannen einzudecken, bei Giebelaufbauten können ausnahmsweise andere Materialien zugelassen werden. Bei Giebelaufbauten ist eine Dachneigung von 45 bis 60 Grad vorgeschrieben. Fledermausgauben sind nicht zulässig.
- 1.3 In Spitzböden (2. Dachgeschoß) sind keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig. Zulässig sind nur liegende Dachfenster.
- 1.4 Für eingeschossige Nebengebäude, Anbauten sowie Garagen und Carports sind geneigte Dächer mit Pfannendeckung vorgeschrieben, Dachneigung 17 Grad. Zulässig sind auch begrünte Dächer, Dachneigung < 17 Grad.

2. FASSADEN

Fassadenmaterialien sind in ihrer Struktur und Farbe dem Gesamteindruck des Strassenraumes anzugleichen und sollen die Differenzierung der Gesamtgestaltung unterstützen. Imitationen von Natursteinen und sonstigem Verblendmauerwerk sowie hochglänzende Baustoffe sind an den Aussenwänden nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie bleibt unberührt.

3. EINFRIEDUNGEN

- 3.1 Einfriedungen des Vorgartenbereichs (im Bebauungsplan gekennzeichnete Flächen A) sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen nicht zulässig.
- 3.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen können bis zu einer Höhe von 30 cm in massiver Bauart errichtet werden. Darüber hinaus sind Zäune aus Draht- oder Holzgeflecht bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

4. GARAGEN - STELLPLÄTZE UND ZUWEGUNG

Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten. Strassenseitig ist je Grundstück eine Versiegelung für Zufahrt, Stellplätze und Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.