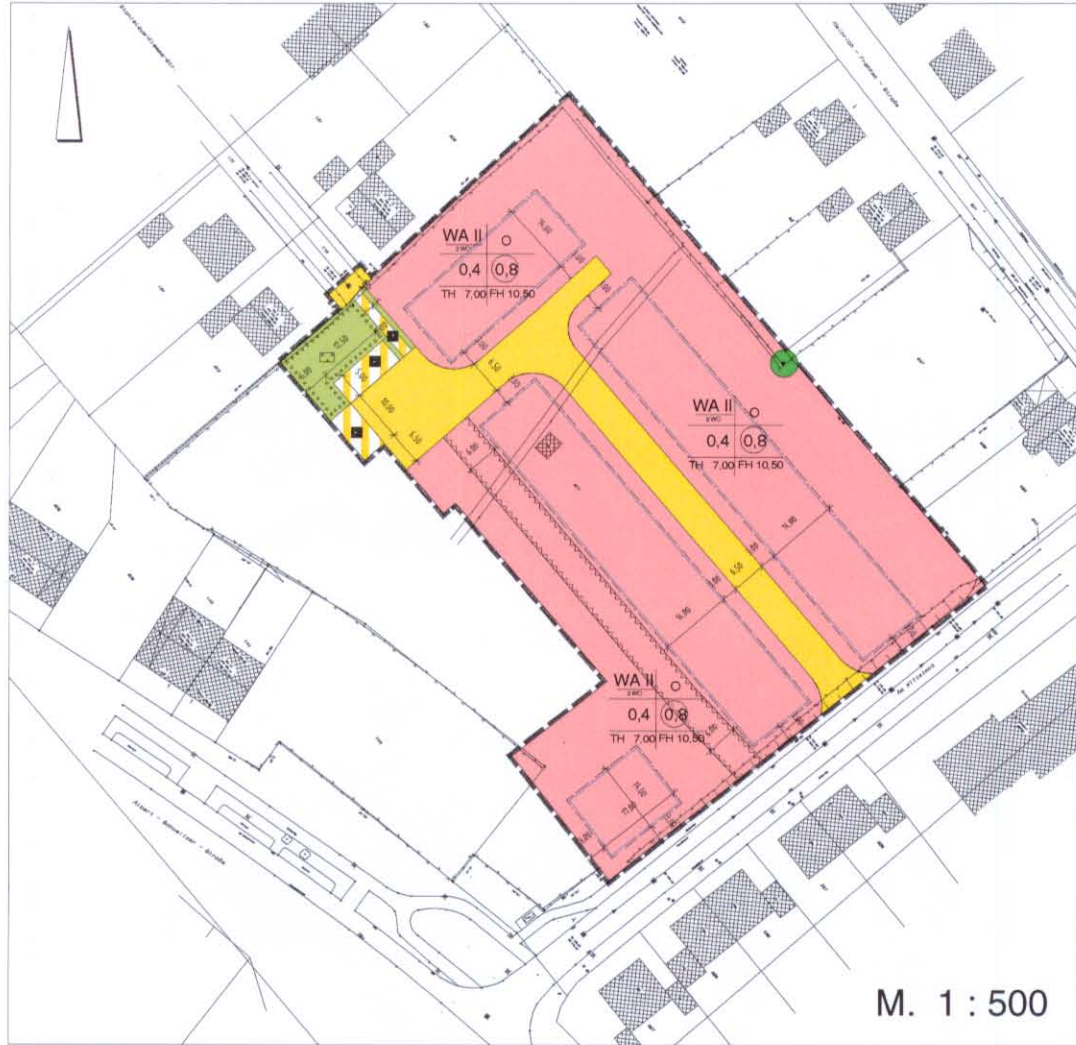




# Gemeinde Aldenhoven - Siersdorf Bebauungsplan Nr. 41 S - Am Wittstock -



## Festsetzungen

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- WA** Allgemeine Wohngebiete gem. § 4 BauNVO
- 0,4** Grundflächenzahl
- 0,8** Geschossflächenzahl
- TH 7,00** Traufhöhe als Höchstmaß  
Die Traufhöhe wird gemessen an der der Straßenbegrenzungslinie zugewandten Traufseite als Abstandsmaß in Metern von der Oberkante Erdgeschoss - Rohbodens bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.
- FH 10,50** Firsthöhe als Höchstmaß  
Die Firsthöhe ist das Abstandsmaß in Metern von der Oberkante Erdgeschoss - Rohbodens bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.
- Untere Bauzugpunkte**  
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohbodens je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten endausgebauten Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie der vom jeweiligen Grundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.
- II** Zahl der Vollgeschosse  
Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß § 10 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Höchstmaß definiert. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen zulässig. Die Lagedefinition eines Vollgeschosses bestimmt die Landesbauordnung unter § 2 Abs. 5 u. 6 BauO NRW.

### 2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- o** offene Bauweise  
Bei Gebäuden ohne Grenzabstand Doppelhäuser/Hausgruppen sind gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO das Gebäude des Nachbargrundstücks ebenfalls auf dieser Nachbargrenze ohne Grenzabstand zu errichten. Doppelhäuser und Hausgruppen sind gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 66 BauO NRW mit einer einheitlichen Traufhöhe und Dachneigung zu errichten.
- WA II** Beschränkung der Zahl der Wohnungen  
In den Allgemeinen Wohngebieten gem. § 4 BauNVO ist die zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 BauGB auf maximal 2 beschränkt.
- Baugrenze**  
Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksfläche; Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vorhaben von Gebäuden und Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

### 3. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Streifenverkehrsfläche**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Diese Verkehrsflächen sind als öffentliche Parkflächen dem Stellplatzbedarf vorbehalten.
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**  
Diese Verkehrsflächen dienen als Wegverbindung den Fußgängern.

### 4. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. Nr. 4 BauGB

- Zwischen Garagenentfahrt bzw. Garagen- und Straßenverkehrsflächen müssen mind. 5,0 m Abstand eingehalten werden.
- Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und sowie in den Flächen zwischen der geschützten Vorlängung / Fluchtlinie der vorderen und hinteren Baugrenzen bis zur Parzellengrenze zulässig.
- Zufahrten und Zugänge sowie Mithilfen sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

### 5. Grünflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Diese öffentlichen Grünflächen dienen als Parkanlage den Anwohnern des Wohngebietes als Aufenthaltsfläche.

### 6. Anpflanzen und Bindungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Erhaltung von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**  
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Einzelbäume sind während der Baumaßnahmen vor Beschädigungen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Die DIN 19820 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen u. Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten. Im Wurzelbereich der Gehölze, die dem gesamten Kronenbereich entspricht, ist jeglicher Bodenauflauf und Bodenabtrag sowie Verdichtung des Untergrundes untersagt. Der Ausfall eines so festgesetzten Einzelbaumes ist auf demselben Grundstück ein hochstammiger Laubbäum der Artenliste 1 zu pflanzen.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB**  
Innerhalb der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind auf der Seite(n) (ca. 55 lfm) Schnitthecken aus bodenständigen Laubbäumen gemäß der Artenliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen. Die Schnitthecke ist mindestens einmal jährlich fachgerecht zu schneiden.  
Die verbleibenden Flächen sind mit einer wildreife Saatumischung zu säen. Die Flächen sind max. 2x pro Jahr zu mähen. Das entfallende Müllgut ist abzutransportieren.
- Ausführungszeitpunkt der Pflanzungen**  
Die Pflanzungen sind spätestens in der 1. Pflanzperiode (Herbst od. Frühjahr) nach Beginn der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

### 7. Sonstige Festsetzungen

- Innere des Geltungsbereiches gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB regelt der Bebauungsplan durch rechtsverbindliche Festsetzungen die städtebauliche Ordnung.
- Umgrünung der Flächen, die von Deckung freizuhalten sind gem. § 9 Abs. Nr. 10 BauGB. Innerhalb dieser Flächen verläuft eine geologische Störung. Unterschiedliche Setzungen sind in diesem Bereich nicht ausgeschlossen.

### 8. Artenliste

#### Artenliste 1 - Bäume

- |                     |               |
|---------------------|---------------|
| Acer campestre      | Feldahorn     |
| Acer platanoides    | Spitzahorn    |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn     |
| Carpinus betulus    | Hainbuche     |
| Fraxinus excelsior  | Esche         |
| Populus tremula     | Zitter-Pappel |
| Prunus padus        | Traubeneiche  |
| Prunus avium        | Vogelkirsche  |
| Quercus robur       | Stieleiche    |
| Sorbus aucuparia    | Eberesche     |
| Sorbus domestica    | Speierling    |
| Tilia platyphyllos  | Sommerlinde   |
| Tilia cordata       | Winterlinde   |

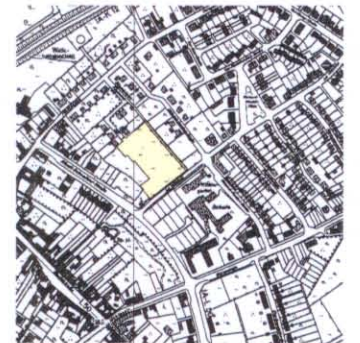
- Pflanzenqualität:**
- Heister, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Höhe mind. 200 cm bzw.
- Hochstamm, mind. 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 125 cm

#### Artenliste 2 - Strauchgehölze für Schnitthecken

- |                                 |           |
|---------------------------------|-----------|
| Acer campestre                  | Feldahorn |
| Carpinus betulus                | Hainbuche |
| Crataegus monogyna              | Weißdorn  |
| Fagus sylvatica (Heckenpflanze) | Rotbuche  |

- Pflanzenqualität: Heckenpflanze, mind. 2x verpflanzt, mind. 125 - 150 cm

Gemeinde Aldenhoven - Siersdorf  
Bebauungsplan Nr. 41 S - Am Wittstock -



Die Plangrundlage dieses Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

### Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27. August 1987 (BGBl. I S. 214), 1998 (S. 137) geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05.06.2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 26. Juni 2004 (BGBl. I S. 1366)  
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.80 (BGBl. I S. 13), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)  
Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauOrdNW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2003 (GV NRW S. 358), bearbeitet am 09.08.2003 (GV NRW S. 438)  
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1986 (GV NRW S. 905/GV NRW 2003) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 1996 (GV NRW S. 962)  
jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Der Bauverwaltungsvertrag der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom ... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan (Nr. 41 S) aufzustellen.

Die Aufstellungsbeschluss wurde am ... öffentlich bekannt gemacht.  
Aldenhoven, den ...  
Bürgermeister Ratensmitglied

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ... bis ...

Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom ... bis ...  
Aldenhoven, den ...  
Bürgermeister Ratensmitglied

Der Überwachungsvertrag der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom ... beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.

Aldenhoven, den ...  
Bürgermeister Ratensmitglied

Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom ... beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung zu beschließen. Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am ... öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.

Aldenhoven, den ...  
Bürgermeister Ratensmitglied

Entwurf und Bearbeitung des Bebauungsplans erfolgte durch die:



EBV Aktiengesellschaft  
Roemerder Straße 63  
52134 Herzogenrath