

Textliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Im Mischgebiet (MI) sind die gem. § 6 Abs. 2 Nr. 7 - 8 BauNVO zulässigen sowie die gem. § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.

3 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
Geringfügige Abweichungen bis zu 5 m in der Positionierung der öffentlichen Parkflächen sind zulässig. Die konkrete Position wird in der Ausführungsplanung festgelegt.

4 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Lärmpegelbereiche
Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen - bei Wohnungen mit Ausnahme von Küchen, Bädern und Hausarbeitsräumen - sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen die in Tabelle 8 der DIN 4109 aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Bezüglich des erforderlichen Schalldämm-Maßes (erf. R_w, res.) wird zwischen drei Nutzungsarten differenziert (aus DIN 4109 Punkt 5, Seite 13, Tabelle 8):
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpiegel (dB(A))	Raumarten		Büroräume 1) und ähnliches	
		Bettzimmer in Krankenzustalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichts- und ähnliche	Büroräume 1) und ähnliches	ähnliches
I	bis 55	35	30	-	-
II	56 bis 60	35	30	30	30
III	61 bis 65	40	35	30	30
IV	66 bis 70	45	40	35	35
V	71 bis 75	50	45	40	45
VI	76 bis 80	2)	2)	50	45
VII	> 80	2)	2)	50	50

1) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

5 Bedingte Festsetzungen zum Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

5.1 Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen A1 (Lärmschutzanlagen) ist eine Lärmschutzwand zu errichten, so dass auf der gesamten Länge der Lärmschutzwand eine Gesamthöhe von mindestens 2,5 m über der bestehenden Geländeoberfläche erreicht wird.

5.2 Innerhalb der Umgrenzungen von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen A2 sind an den Fassaden, die ganz oder teilweise nach Nordosten ausgerichtet sind, zu öffnende Fenster bei schutzbedürftigen Nutzungen nicht zulässig.

5.3 Die Festsetzungen 5.1 und 5.2 gelten, sofern zum Zeitpunkt des Baubeginns auf dem Nachbargrundstück (Gemarkung Aldenhoven, Flur 15, Flurstück 39, Gewerbebetrieb Sieger) existiert (Gewerbe wird betrieben) oder die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung emittierender Betriebe auf dem Nachbargrundstück weiterhin Bestand haben (bedingte Festsetzung gem. § 9 Abs. 2 BauGB).

Hinweise

Artenschutz
Es kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass einzelne Gebäudeteile temporär von planungsrelevanten Fledermaus- und Vogelarten als Quartiere genutzt werden. Um ausschließen zu können, dass es baubedingt zu einer unvermeidbaren Verletzung / Tötung von Fledermäusen und Vögeln im Sinne des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommen kann, ist eine ökologische Baubegleitung mit Kontrolle der Gebäude(-teile) durch eine sachkundige Person unmittelbar vor Beginn der Rückbauarbeiten durchzuführen.

Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfmittelhandlungen im beantragten Bereich. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminsprache für einen Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst gebeten. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Sümpfungsmaßnahmen
Das Plangebiet liegt über auf Braunkohle und Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern im Eigentum der RWE Power AG sowie der EBV GmbH. Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63-2000-1) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, 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 Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Der Planungsbereich befindet sich außerdem in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus. In dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grundwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Erlaubnis zu gewerblichen Flächen „Rheinland“
Die Bebauungspläne liegen über dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“. Inhaber der Erlaubnis ist die Wintershall Holding GmbH in Kassel. Dieses Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
MI Mischgebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 16, 20 BauNVO
0,4 Grundflächenzahl
0,7 Geschossflächenzahl
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 12,00 m Höchstmaß der Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 3 BauGB, § 22, 23 BauNVO
O Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Straßenbegrenzungslinie
P Öffentliche Parkfläche
Fußgängerbereich
Verkehrsberechtigter Bereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung
§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
Elektrizität

6. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 19 BauGB
Öffentliche Grünfläche

7. Sonstige Planzeichen
Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauNVO
ST Stellplätze
Ga Garagen
MG Müllsammelplatz
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Lärmpegelbereich Lärmpegelbereich § 9 (1) Nr. 24 BauGB

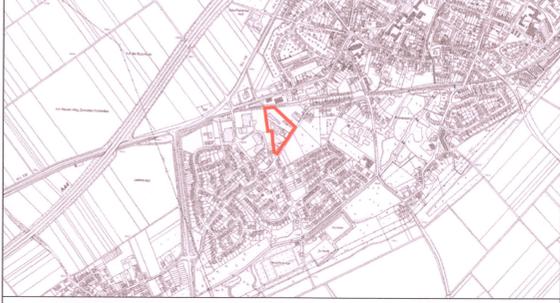
Legende Vermessungsangaben / Bemaßung

5 Gebäude
FD Durchfahrt, Arkade
Flächdach
II Anzahl der Vollgeschosse
Flurart
Flurstücksgrenze
Flurstücksnnummer
1625 vorh. Höhen
Zaun
topographische Linie
Parkplatz

Trafostation
Schalkkasten
Strassenlaterne
Mast
Mauer
Böschung
Baum
Kanaldeckel
Strassenlauf
Beschädigung
Hydrant

5,00 Längenmaß
5,00 Parallelmaß
Winkelmaß

Übersicht (ohne Maßstab)



Entwurf
VDHE
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 6, 41812 Erkelenz
Telefon 02431 - 97318 0, Mail: vdh@vdh-projekt.de

1. Aufstellung
Der Bauverwaltungsplan der Gemeinde Aldenhoven hat am **22.03.16** gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Plans beschlossen.

M. J. J. J.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Auslegungsbekanntmachung
Der Bauverwaltungsplan der Gemeinde Aldenhoven hat am **22.03.16** beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

M. J. J. J.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom **22.03.16** aufzufordert, bis zum **12.04.16** zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.

M. J. J. J.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit dem hierzu abgegangenen Beschluss des jeweils zuständigen gemeindlichen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten wurden.

M. J. J. J.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

Rechtsgrundlage
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 122), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).
Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1500).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.S.496).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (Bau NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV.NRW.S.294).

2. Bekanntmachung über die Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am **22.03.16** ordentlich bekannt gemacht.

M. J. J. J.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ordentlich bekanntgemachter Bekanntmachung am **22.03.16** bis zum **22.04.16** öffentlich ausgelegt.

M. J. J. J.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat den Bebauungsplan als Satzung am **22.03.16** mit Begründung als Satzung beschlossen.

M. J. J. J.
Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Bekanntmachung
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am **22.03.16** ordentlich bekannt gemacht worden. Hiemit trat der Bebauungsplan in Kraft.

M. J. J. J.
Datum / Unterschrift Bürgermeister