

Bebauungsplan Nr. 47 - Dürboslar

Gemeinde Aldenhoven



Zeichenerklärungen

Art der baulichen Nutzung

- MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
- OK=10 m** maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
- OK(TD)=8,0m** maximale Gesamthöhe baulicher Anlagen bei Bauten mit Flachdächern (§ 18 BauNVO)
- TH 4,5 m** maximal zulässigen Traufhöhe (§ 18 BauNVO)
- GRZ 0,6** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- GFZ 1,2** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)
- II** Anzahl der zulässigen Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen

- Baugrenze** (§ 23 Nr. 3 BauNVO)
- Flächen für Nebenanlagen** Zweckbestimmung: Garagen und Carports

Verkehrsflächen

- OV** öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)
- PV** Verkehrsflächen Zweckbestimmung: privater Wohnweg (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)
- Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
- M1** Bezeichnung von Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gem. LPB
- nachrichtlich übernehmen:** Umgrenzung von Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechtes
- Zweckbestimmung:** Landschaftsschutzgebiet

nachrichtliche Übernahmen

- vorb. Ver- und Entsorgungsleitungen wie beschriftet, ggf. mit Schutzreifen** (§ 9 (1) Nr. 13 BauGB)

sonstige Planzeichen

- mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- Bereiche mit Festsetzung von Aus- und Einfahrtsverbot**

Planzeichen laut Planzeichenverordnung

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches** (§ 9 Nr. 7 BauGB)

Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB)
1.1 Mischgebiet - MI 1 und MI 2 (gemäß § 6 BauNVO)
Das Mischgebiet wird gemäß § 1 (4) BauNVO in die Baugebiete MI 1 bis MI 2 gegliedert (vgl. Festsetzung Nr. 2.4).
Die Baugebiete MI 1 und MI 2 sind die nach § 6 (2) Nr. 3 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungszonen.
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
gemäß § 1 (5) IV m. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 sind die nach § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungszonen
- Vergnügungstätten im Sinne des § 4a (3) Nr. 2 BauNVO
gemäß § 1 (6) IV m. § 1 (6) BauNVO nicht zulässig.
1.2 Nebenanlagen (gemäß §§ 12 und 14 BauNVO)
Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Garagen/ Carports sind Garagen und Carports gem. § 12 (6) BauNVO nicht zulässig. Vor jeder Garage muss ein Stauraum von mindestens 5,0 m zwischen Garagentor und Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden.
Gemäß § 14 (2) BauNVO sind in den Baugebieten MI 1 und MI 2 die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.
2 Maß der baulichen Nutzung (gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit §§ 16-20 BauNVO)
2.1 Grundflächenzahl (gemäß § 19 BauNVO)
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gilt die im Planwerk festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 als unterschreibbares Höchstmaß.
2.2 Geschossflächenzahl (gemäß § 20 BauNVO)
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 gilt die im Planwerk festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 als unterschreibbares Höchstmaß.
2.3 Höhe der baulichen Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)
In den Mischgebieten MI 1 und MI 2 wird die maximal zulässige Gesamthöhe der baulichen Anlagen mit einer Höhe zur Gebäudeoberkante von 10,0 m festgesetzt.
Wenden in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 bauliche Anlagen mit Flachdach erdacht, so ist hier eine maximal zulässige Gesamthöhe bis zur Gebäudeoberkante von 8,0 m zulässig.
Die Festsetzungen über die Höhe baulicher Anlagen betreffen nicht die Schornsteine und Ableitungsvorrichtungen für Abgase und Abluft, sofern eine Überschreitung gemäß den Anforderungen der TA Luft notwendig ist.
Unterer Bezugspunkt
Als unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung des Bebauungsplanes wird die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens im Gebäude mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden öffentlichen Erschließungsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie der vom jeweiligen Grundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.

Traufhöhe
Als Abstandmaß der zur Straßenbegrenzungslinie zugewandten Traufseite ist ein Maß von maximal 4,50 m zulässig. Als Bezugsebene gilt der Abstand von der Oberkante Erdgeschoss-Rohbodens bis zum Schallpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachtrauf.
2.4 Festsetzungen zum vorbeugenden Immissionsschutz (gemäß § 1 (4) BauNVO und gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB)
Das Mischgebiet wird zur Sicherstellung des vorbeugenden Lärm-Immissionsschutzes gemäß § 1 (4) BauNVO in die Baugebiete MI 1 bis MI 2 gegliedert.
In den Baugebieten MI 1 und MI 2 sind gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB an den Gebäudefasaden bei Neu-, Um- und Anbauten passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Hierbei sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (S.v. Nr. 4.1 der DIN 4109) so auszuführen, dass sie die nachfolgend definierten erforderlichen resultierenden Schalldämmwerte R_w res. ausweisen:
Baugebiet MI 1:
- Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A).
- Lärmpegelbereich: II.
- Erforderl. R_w res. des Außenbauteiles für Wohnräume: 35 dB(A).
- Erforderl. R_w res. des Außenbauteiles für Büroräume: 30 dB(A).
Baugebiet MI 2 (östlicher Teilbereich auf einer Tiefe von 3 m gemessen von der östlichen Baugrenze des Baugebietes):
- Maßgeblicher Außenlärmpegel: 71 - 75 dB(A).
- Lärmpegelbereich: V.
- Erforderl. R_w res. des Außenbauteiles für Wohnräume: 45 dB(A).
- Erforderl. R_w res. des Außenbauteiles für Büroräume: 40 dB(A).
Baugebiet MI 2 (westlicher Teilbereich auf einer Tiefe von mehr als 3 m gemessen von der östlichen Baugrenze des Baugebietes):
- Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 - 70 dB(A).
- Lärmpegelbereich: IV.
- Erforderl. R_w res. des Außenbauteiles für Wohnräume: 40 dB(A).
- Erforderl. R_w res. des Außenbauteiles für Büroräume: 35 dB(A).
(Angaben gem. der DIN 4109 des Deutschen Institutes für Normung e. V. (DIN), Stand: November 1989)
Bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Unterrichtsräumen u.ä., die nur Fenster zu Gebäudefasaden mit einer Lärmbelastung entsprechend dem Lärmpegelbereich V besitzen, ist für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen. Dabei ist sicherzustellen, dass die durch Schallschutzmaßnahmen erzielte Schalldämmung durch die Belüftungsmaßnahmen nicht beeinträchtigt wird.
Im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Rundbrief des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.06.1980 die ausreichende Lüftungsleistung der Außenbauteile vor Aufstellern nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lüftungsmaßnahmen hat gemäß Tabellen 8-10 der DIN 4109 zu erfolgen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.
Es können gemäß § 3 BauGB Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

4 Grünfestsetzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)
4.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB)
Innerhalb der als Maßnahme M1 (Grünland mit Solitärbäumen) in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche sind Anpflanzungen von Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste in entsprechender Qualität und Quantität vorzusehen:
Pflanzliste Maßnahme M 1:
- Winterlinde (Tilia cordata), H 3xv mB, STU 18-20, 2 Stk.
- Stieleiche (Quercus robur), H 3xv mB, STU 18-20, 3 Stk.
- Rotbuche (Fagus sylvatica), H 3xv mB STU 18-20, 3 Stk.
4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB)
Entlang der nördlichen und westlichen Grenze des Plangebietes sind im Bereich der als Maßnahme M 2 und M 3 (Lindenreihe mit Sträuchern und Bodendeckern) gekennzeichneten Flächen Anpflanzungen von Gehölzen gemäß nachfolgender Pflanzliste in entsprechender Qualität und Quantität vorzusehen:
Pflanzliste Maßnahme M 2 - Bäume:
- Winterlinde (Tilia cordata), H 3xv mB, STU 18-20, 2 Stk.
Pflanzliste Maßnahme M 2 - Sträucher:
- Weißdorn (Crataegus monogyna), Str. 2xv 60 - 100, 5 Stk.
- Schlehe (Prunus spinosa), Str. 2xv 60 - 100, 5 Stk.
- Hundsrose (Rosa canina), Str. 2xv 60 - 100, 5 Stk.
- Heckenkirsche (Lonicera xylosteum), Str. 2xv 60 - 100, 5 Stk.
Pflanzliste Maßnahme M 2 - Bodendecker:
- Efeu (Hedera helix), Johanniskraut (Hypericum spec.), Immergrün (Vinca minor), Storchschnabel (Geranium spec.) mit einer Pflanzdichte von 15 Stk./m².
Pflanzliste Maßnahme M 3 - Bäume:
- Winterlinde (Tilia cordata), H 3xv mB, STU 18-20, 4 Stk.
Pflanzliste Maßnahme M 3 - Bodendecker:
- Efeu (Hedera helix), Johanniskraut (Hypericum spec.), Immergrün (Vinca minor) Storchschnabel (Geranium spec.) mit einer Pflanzdichte von 15 Stk./m².
A Nachrichtliche Übernahmen
A1 Landschaftsschutzgebiete
Der gesamte Geltungsbereich ist gemäß der Ordnungsbehördlichen Verordnung über Landschaftsschutzgebiete im Kreis Düren vom 13. Juli 1987 (Sonderbeilage zum Amtsblatt Nr. 30 für den Regierungsbezirk Köln, ausgegeben in Köln am 27. Juli 1987) Bestandteil eines Landschaftsschutzgebietes. Dies wird hermit gemäß § 9 (6) BauGB nachträglich übernommen. Die Aufhebung des betroffenen Schutzgebietes wird im Bereich entgegenstehender Festsetzungen bei der Bezirksregierung Köln beantragt.

B Hinweise
B1 Grundwasser / Auswirkungen des Bergbaus
Das Plangebiet liegt im Bereich der Grundwasserabstraktion für den rheinischen Braunkohlenbergbau. Die Beeinträchtigungen sind in den einzelnen Grundwasserabschnitten sowie in der Fläche unterirdisch ausgeprägt. Im "Oberirden Grundwasserabschnitt" sind nach den der Bezirksregierung Arnsberg (Abt. 8 Bergbau und Energie) vorliegenden Unterlagen (Differenzplan Stand: Oktober 2003) im Plangebiet derzeit Abwasserentwürfe von ca. 5 m zu verzeichnen; in den tieferen Grundwasserabschnitten sind die Abwasserentwürfe auch noch größer. Die vorgenannten Grundwasserentwürfe werden im weiteren Betrieb des Tagebaus Inden, auch noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Der sich nach Beendigung der bergbaulichen Stützungsmaßnahmen einstellende Grundwasserstand wird bereits bei allen Planungen zu berücksichtigen. Auch können in von Grundwasserabsenkung betroffenen Gebieten - insbesondere im Bereich von Untertagebauten - Bodenbewegungen an die Tagesoberfläche nicht ausgeschlossen werden. Aufgrund der Beeinträchtigung des natürlichen Grundwasserstandes wird daher empfohlen, im Rahmen von Baumaßnahmen die Notwendigkeit von Abdichtungsmaßnahmen hinsichtlich des zukünftigen Wiederanstieg des Grundwasserstandes als natürliche Niveau zu prüfen bzw. zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18199 "Tagesoberabdichtungen" zu beachten.
Etwasige Maßnahmen zur Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung, z.B. während der Bauphase, bedürfen der Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde. Weiterhin ist dafür Sorge zu tragen, dass durch Maßnahmen, welche Auswirkungen auf das Grundwasser haben, keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.
B2 Archäologische Bodenkunde
Zwischen dem 20.09. und 07.10.2005 wurden im Plangebiet des o.a. Bebauungsplanes durch die Außenstelle Niederges des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege zwei Sondageschnitte angelegt. Diese sollten klären, ob in der Fläche ortsfeste Bodendenkmale erhalten sind, die möglicherweise aufgrund der durch § 11 DStGH NW vorgegebenen Sicherungsverpflichtung für Bodendenkmale abwägungserheblich und eventuell auch planungsmäßig bindend sein können.
Für das Baugebiet M 2 ergaben sich hierbei auf Grundlage der Abstimmung mit dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege keine Einschränkungen - dieses Baufeld kann ohne Auflagen einer Bebauung zugeführt werden.
Für die beiden Baufelder des Bereiches M 1 kann nach Auswertung der bislang vorliegenden Ergebnisse nicht ausgeschlossen werden, dass sich in der Fläche Siedlungs-, Werk- und Bestattungspolier der Vorgeschichte als ortsfeste Bodendenkmale erhalten haben. Daher sind hier weitere Untersuchungen erforderlich. Aufgrund des durch die Planung vorgegebenen zeitlichen engen Spielraumes werden in diesem Einzelfall der Anregung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege folgend die Befunde des Bodendenkmalschutzes nicht zum Gegenstand der Planung selbst gemacht und auf die Bauausführung verlagert. Im Rahmen der Herstellung der Erschließungsanlagen ist dafür zunächst der Oberboden nicht - wie üblich - abzuschleppen sondern abzutrennen. Zudem sind diese Arbeiten unter Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma vorzunehmen, damit aufgedeckte Bodendenkmale umgehend dokumentiert werden können und eine Prognose für die noch erforderlichen Sicherungsmaßnahmen in der Fläche in Bezug auf archäologische Maßnahmen ermöglicht wird.
B3 Mängelhaftigkeit von Wälfen-, Sprenglöcher- und Mauerbränden
Die mit der Bauausführung beauftragten Firmen haben bei Vorfinden von Kampfmittelröhren umgebend den Kampfmittelröhrenfundort oder eine Polyzersandstelle zu informieren und deren Anwesenheit Folge zu testen.
B4 Ver- und Entsorgungsleitungen
Die Baugrenze des Plangebietes verläuft über Gas-, Wasserleitungen eingehalten wird, so dass die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeiten nicht beeinträchtigt werden. Die Befunde der Merkblätter und unterirdische Ver- und Entsorgungsleitungen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss kommunaler Straßenbau, sind zu beachten. Bei ausnahmsweise notwendigem geringem Abstand sind mit dem Leitungsträger abgesprochene Sicherungsmaßnahmen durchzuführen.
Die Sicherung der Bestandsleitungen ist darüber hinaus bei allen sonstigen Baumaßnahmen zu berücksichtigen. Sollte der Schutzbereich von Versorgungsleitungen tangiert werden, ist eine einzelfallbezogene Abstimmung mit dem Leitungsträger durchzuführen.
Für den richtungstypischen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, die Begrenzung und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplanbereich der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzugeben.

Die Planzeichnung dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.
den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

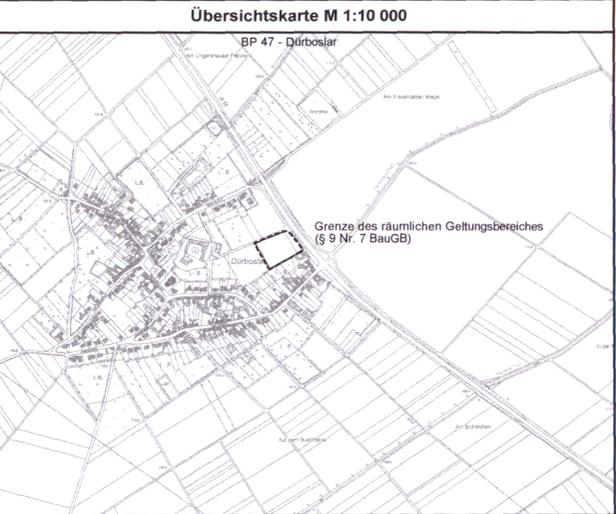
Der Bauverwalterausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.
Der Beschluss wurde am _____ öffentlich bekannt gemacht.
Aldenhoven, den _____
(Bürgermeister)

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am _____, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.09.2009 (BGBl. I S. 2224).
Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom _____ bis _____, zuletzt geändert durch das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.09.2009 (BGBl. I S. 2224).
Aldenhoven, den _____
(Bürgermeister)

Der Bauverwalterausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom _____ beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszustellen.
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom _____ bis _____ öffentlich ausgeteilt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom _____ gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme bis spätestens _____ aufgefordert.
Aldenhoven, den _____
(Bürgermeister)

Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom _____ diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
Die Satzung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am _____ öffentlich bekannt gemacht worden. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtskräftig.
Aldenhoven, den _____
(Bürgermeister)

Rechtsgrundlagen
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03.09.2009 (BGBl. I S. 2224).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Berechtigung von Wohnzonen vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NW S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 04.05.2004 (GV. NW S. 295).
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NW S. 666/SDV. NW 2023), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zur Stärkung der regionalen und interkommunalen Zusammenarbeit der Städte, Gemeinden und Kreise in Nordrhein-Westfalen vom 03.02.2004 (GV. NRW S. 96 ff.).
- Verordnung über die Ausweisung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.



Dr. Werner Wohlfarth
Unternehmensberatung Umweltschutz
Kaltenherberg 45-47, 51399 Burscheid Tel.: 02174/672-0, Fax 02174/60352
e-mail: uww@dr-wohlfarth.de www@dr-wohlfarth.de
Stand: 08.02.2006