

# GEMEINDE

## Bebauungsplan 53 N

# ALDENHOVEN

## Langweilerstrasse II

### Art der baulichen Nutzung

**M** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)

**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)

**TH 6,5** Höhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß über einem Bezugspunkt (§ 18 BauNVO) TH = Traufhöhe FH = Firsthöhe

**3 WO** Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WO) auf höchstens drei Wohneinheiten je Wohngebäude

### Bauweise, Baugrenze

**ED** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

### Verkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

**V** Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Zeichen 325 StVO)

**St** Stellplätze

Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)

### Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

**70** Von Einfriedigung, Bebauung u. Bepflanzung freizuhaltende Fläche

### Textliche Festsetzungen

(Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen.)

#### Art der baulichen Nutzung

##### Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die folgenden Anlagen und Einrichtungen:

- Schank- und Speisewirtschaften
  - Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)
  - Gartenbaubetriebe (§ 6 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO)
  - Tankstellen (§ 6 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)
  - Vergnügungsstätten (§ 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO)
- sowie Anlagen und Einrichtungen i. S. § 6 Abs. 3 BauNVO im Plangebiet, nicht zulässig.

#### Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,4.  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten (§ 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO) um 50 von Hundert (max. 0,8) überschritten werden.

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II

Die Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen und Einrichtungen werden gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

TH maximale Traufhöhe: 6,5 m über Bezugspunkt

FH maximale Firsthöhe: 11,5 m über Bezugspunkt

Diese Höhenangaben beziehen sich auf den Bezugspunkt, der an das Baugrundstück angrenzenden Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, verkehrsberuhigter Bereich, auf der Grenze zwischen Baugrundstück und Verkehrsfläche, an der Mitte des zu errichtenden Gebäudes zu messen.

#### Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Die Zahl der Wohneinheiten wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB auf höchstens drei Wohnungen pro Gebäude beschränkt.

#### Bauweise gem. § 22 BauNVO

In dem festgesetzten Mischgebiet sind nur Einzel- oder Doppelhäuser zulässig

#### Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Mischgebiet zulässig. Stellplatzanlagen und Garagenanlagen mit mehr als vier Plätzen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze und Garagen für Lastkraftwagen und Kraftomnibusse über 3,5 Tonnen sind unzulässig. Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Nachweises der notwendigen Stellplätze ist mind. ein privater Stellplatz je Wohneinheit nachzuweisen.

#### Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Gemäß den geologischen Karten NRW stehen im Plangebiet rund 6,0 m mächtige

Löß- und Lößlehmschichten an, die eine geeignete Versickerung ausschließen. Im Bedarfsfall ist die Rückhaltung von Niederschlagswasser durch dezentrale Rückhaltung in Form von Zisternen vorzusehen. Der geotechnische Bericht vom 22.09.2011, erarbeitet durch Prof. Dr. H. Dieler und Partner, ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### Grünordnerische Festsetzungen

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 30.08.2011, erarbeitet durch Herrn Dipl. Ing. Guido Beuster ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die auf Grund der Berechnung das v.g. Fachbeitrages verbleibende Ökopunktedifferenz als Ausgleich für den Eingriff, in Höhe von 6.728,40 Wertpunkten, wird gemäß Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren durch Ersatzgeldzahlung ausgeglichen. Hierbei handelt es sich um eine Kompensationsfläche von ca. 1.682,10 qm.

#### Lärmschutz

Das Schallschutzgutachten vom 26.09.2011 Nr. 1342, erarbeitet durch Dr. Ing. Szymanski und Partner ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Gemäß der v. g. Stellungnahme sind keine aktiven und/oder passiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich.

#### Kennzeichnungen

Wegen Sumpfungmaßnahmen sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen, besonders im Gründungsbereich baulicher Anlagen, erforderlich werden. Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland M. 1 : 350.000 NRW (Juli 2006) in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse T.

#### Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Nideggen, oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Edenicher Straße 133, 53115 Bonn, unverzüglich zu informieren. Parallel zum Bauleitplanverfahren 51 N Langweilerstrasse wird eine Fachfirma zur Ermittlung möglicher archäologischer Befunde, seitens des Bauherren, beauftragt. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem LVR- Amt für Bodendenkmalpflege Edenicher Strasse 133, 53115 Bonn einvernehmlich abzustimmen.

#### Nachrichtliche Übernahmen

Vor baulichen- oder sonstigen Maßnahmen, insbesondere bei Bodenbewegungen ist der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu informieren. Eine Löschwasserversorgung von 1.600 l/min ist über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher zu stellen. Die v.g. Menge muss im Umkreis von 300 m um das jeweils betrachtete Objekt zur Verfügung stehen. Von jedem Objekt muss ein Hydrant in max. 80 m Entfernung erreichbar sein.

#### Hinweis

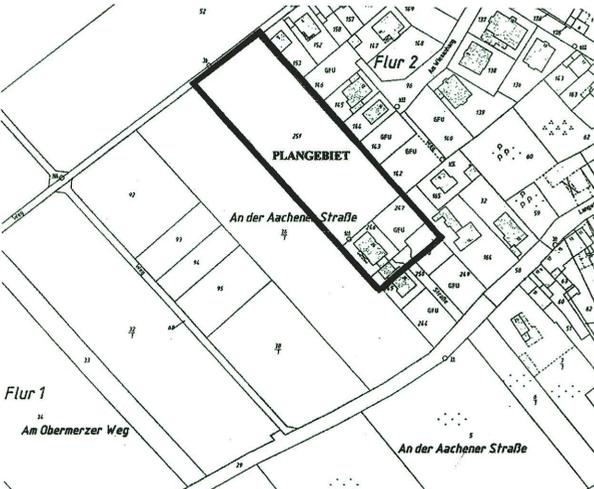
Vor Beginn der Tief- und Hochbaumaßnahmen ist das RWE Power AG. Stüttgenweg 2, 50935 Köln um eine Stellungnahme zu beten. Das im Nordwesten des Plangebietes festgesetzte Leitungsrecht, ist deckungsgleich mit den direkt angrenzenden Baugrenzen.

Liegen Anlagen und/oder Einrichtungen 20,0 Meter über Grund ist die Wehrbereichsverwaltung West, Wilhelm-Raabe-Straße 46, 40470 Düsseldorf zu informieren.

Im Rahmen der Tief- und Hochbauplanung sowie Umsetzung der Planung ist die Gemeindeverwaltung nach möglichen Dienstbarkeiten, im Bebauungsplangebiet, zu befragen.

#### Geologie

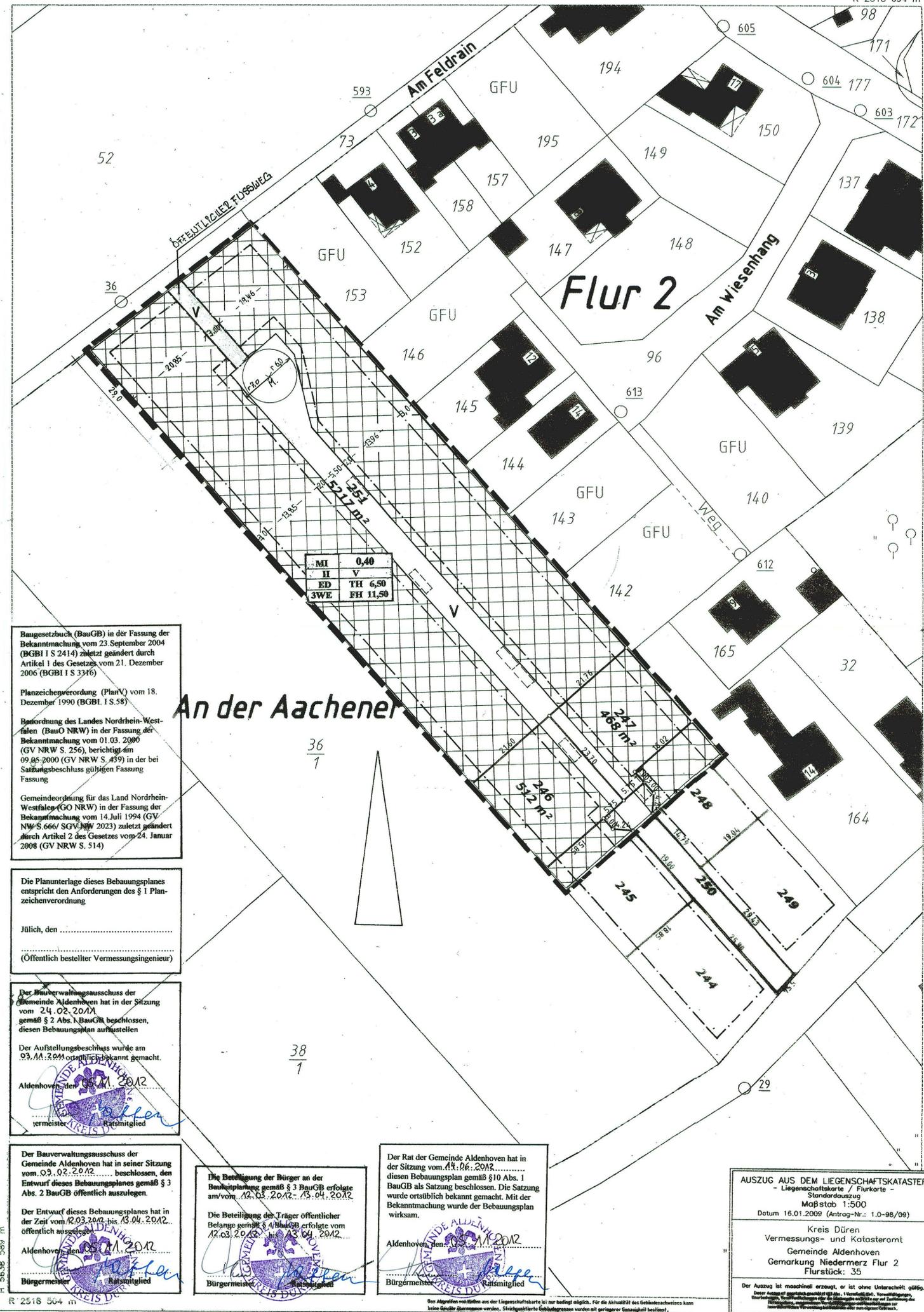
Gemäß den geologischen Karten NRW stehen im Plangebiet rund 6,0 m mächtige Löß- und Lößlehmschichten an, der tiefere Grund wird aus Kiesen gebildet. Der Oberboden beträgt etwa 0,5 m. Der Durchlässigkeitsbeiwert liegt bei maximal  $k = 3,8 \cdot 10^{-10}$  hoch minus 8.



Maßstab 1 : 500

Entwurf: Architekturbüro VFA  
Herbert Wings  
Dipl. Ing. AK NW 12937

ARCHITEKTURBÜRO  
HERBERT WINGS  
DIPLOM-ING. AK NW  
WESTRICH 11  
TEL. 02404/1978-FAX 0271  
52457 ALDENHOVEN



Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3346)

Planzeichenverordnung (PlanV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NRW S. 439) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666/SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Januar 2008 (GV NRW S. 514)

Die Planunterlagen dieses Bebauungsplanes entsprechen den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung

Jülich, den .....  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom 24.02.2011 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 03.04.2011 öffentlich bekannt gemacht.

Aldenhoven, den 03.04.2012  
Bürgermeister  
Ratsmitglied

Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat in seiner Sitzung vom 03.02.2012 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 02.03.2012 bis 03.04.2012 öffentlich ausgestellt.

Aldenhoven, den 03.04.2012  
Bürgermeister  
Ratsmitglied

Die Beteiligung der Bürger an der Bebauungsplanung gemäß § 3 BauGB erfolgte am/vom 02.03.2012 bis 03.04.2012

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte vom 02.03.2012 bis 03.04.2012

Aldenhoven, den 03.04.2012  
Bürgermeister  
Ratsmitglied

Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom 03.06.2012 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Die Satzung wurde ortsüblich bekannt gemacht. Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan wirksam.

Aldenhoven, den 03.06.2012  
Bürgermeister  
Ratsmitglied

AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER  
- Liegenschaftskarte / Flurkarte -  
Standardauszug  
Maßstab 1:500  
Datum 16.01.2009 (Antrag-Nr.: 1.0-98/09)

Kreis Düren  
Vermessungs- und Katasteramt  
Gemeinde Aldenhoven  
Gemarkung Niedermetz Flur 2  
Flurstück: 35

Der Auszug ist maschinell erzeugt, er ist ohne Unterschrift gültig.  
Bei Änderung der Liegenschaftskarte ist der Auszug neu zu erstellen.  
Bei Änderung der Katasterkarte ist der Auszug neu zu erstellen.  
Bei Änderung der Flurkarte ist der Auszug neu zu erstellen.