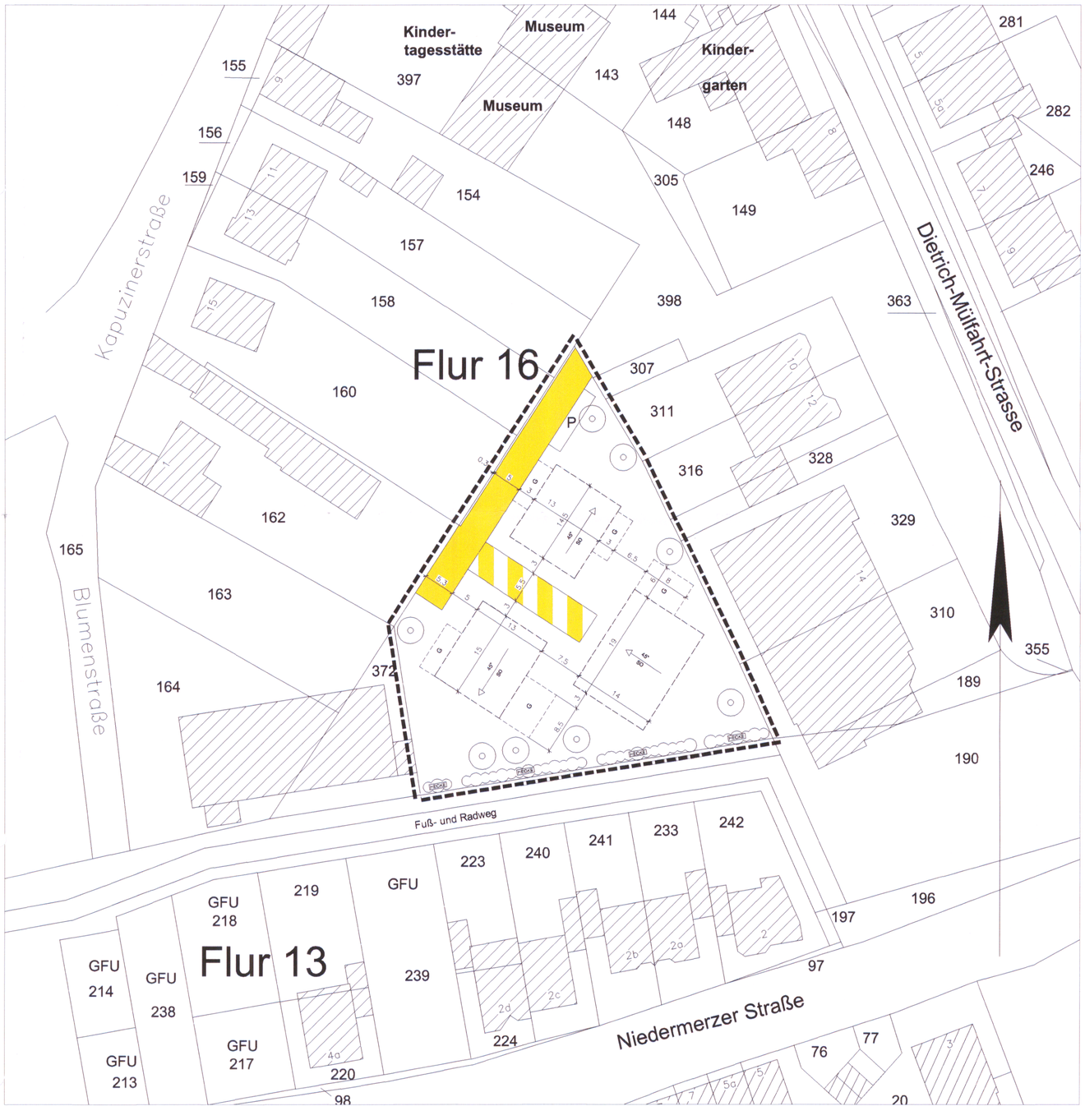
GEMEINDE ALDENHOVEN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR: 39A



Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §1 Abs. 2 BauNVO

MI — Mischgebiet

Maß der baulichen Nutzung
§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §16 Abs. 2 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl

(0,8) — Geschossflächenzahl

Bauweise
§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 Abs. 2 BauNVO, § 23 BauNVO

o — offene Bauweise

Baugrenze

SD — Satteldach

Verkehrsflächen
§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Privatstrasse

Strassenbegrenzungslinie

P — öffentliche Parkfläche

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Anpflanzen von Bäumen

Hecke — sonstige Bepflanzungen

sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für
Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Grenze des räumlichen
Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Textliche Festsetzungen

Textliche Festsetzungen Teil A

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

Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)
Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

zulässig sind
1. Wohngebäude
2. Geschäfts- und Bürogebäude
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
4. sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
6. Gartenbaubetriebe
7. Tankstellen

2. **Stellplätze und Garagen**
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den seitlichen Gebäudeabständen sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Textliche Festsetzungen Teil B

1. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

Notwendige Stellplatzflächen, Zufahrten, Terrassen sowie Hauszugänge sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. breitfugigem Pflaster, wassergebundener Decke) auszuführen.

2. **Erhaltungs- und Pflanzgebote**
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB

Entlang der Grundstücksgrenzen an der südlichen Plangebietsgrenze ist parallel zum benachbarten Rad-/ Fußweg ein 2m breiter Streifen von den Grundstücken abzuteilen und durchgängig mit einer freiwachsenden Hecke zu bepflanzen. Zu verwenden ist Eingriffliger Weißdorn, Zweigriffliger Weißdorn,Feldahorn, Hasel, Hainbuche und/oder Liguster der Pflanzgröße 100 - 150 cm, wobei 1 Pflanze je lfd. m mittig innerhalb des 2 m breiten Pflanzstreifens zu pflanzen und zu erhalten ist.

Die o.a. Hecke unterliegt nicht der privaten Gartennutzung, sondern dient der landschaftlichen Einbindung des Wohngebietes. Eine Grundstücks-einfriedung ist nur zwischen dem verbleibenden Grundstücksanteil und der Hecke zulässig, aber nicht innerhalb des Pflanzstreifens oder an seinem Südrand entlang der Wegeparzellengrenze. Zulässig ist aber je Grundstück ein fußläufiger Durchgang vom Garten zum Radweg, der in maximal 1,0 m Breite mit wassergebundener Decke ausgebaut werden kann.

Auf jedem Grundstück ist 1 Hochstamm-Obstbaum oder 1 freiwachsender großkroniger Laubbaum (Spitzahorn, Birke, Hainbuche, Esche, Vogelkirsche oder Sommerlinde) zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstamm mit mindestens 8-10 cm Stammumfang gemessen 1 m Höhe über dem Wurzelansatz zu pflanzen.

Hinweis

Entsprechend der im Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 39 A dargestellten Bebauung und Zahl der Grundstücke, sind je Baugrundstück eine Regenwasserzisterne mit einem Regenwasserrückhaltevermögen von 5000 L zu errichten.

Der Sammelkanalkanal zur Einleitung des Regenwassers in das öffentliche Kanalnetz ist als Drosselkanal mit einer maximalen Einleitungsmenge von 8,0 Litern/Sekunde vorzusehen.

Mit dem Kreis Düren als Untere Landschaftsbehörde wurde ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwecks erforderlicher Kompensationsmaßnahmen zum Landschafts- und Naturschutz abgeschlossen.

Die Planunterlage dieses Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

Aachen, den .....

.....
Dipl. Ing. Architekt

Bougesetzbuch (BauGB) vom 27.August 1997 (BGBl. S. 2141, 1998 I S. 137), geändert durch Art. 4 Abs. 10 des Gesetzes vom 05. Mai 2004 (BGBl. I S. 718), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl I S. 58)
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) 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 NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.Juli 1994 GV NW S. 666/SGV NW 2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 1995 /GV NW S. 982)

Der Bauverwaltungsausschuß der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom 13.04.2000 gemäß § 2Abs.1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Aufstellungsbeschluß wurde am 12.05.2000 ortsüblich bekanntgemacht.

Aldenhoven, den.....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß §3 Abs. 1 BauGB erfolgte am/vom 22.05.2000 – 23.06.2000

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte vom 22.05.2000 bis 23.06.2000

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Bauverwaltungsausschuß der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom 13.12.2000 beschlossen, den Entwurf dieses Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom 22.01.2001 bis 19.02.2001 öffentlich ausgelegen.

Aldenhoven, den.....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Planungsentwurf und Bearbeitung:

HEIERMANN - KLEMENS

a r c h i t e k t e n

rudolfstrasse 10 - 52070 aachen
tel 0241 538916 - fax 0241 535749