

Die Plangrundlage der 24. Bebauungsplanänderung entspricht den Anforderungen des § 1 der Planzeichenverordnung.

Düren, den
Kreisvermessungsingenieur

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) geändert durch Gesetz vom 22.12.2011 (GV. NRW. S. 729).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom 01.07.2010 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan 15 A zu ändern.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am **18.08.2012** ortsüblich bekannt gemacht.

Aldenhoven, den
Bürgermeister

Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom **01.07.2010** beschlossen, den Entwurf der 24. Bebauungsplanänderung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Der Entwurf der 24. Bebauungsplanänderung hat in der Zeit vom **18.08.2012** bis **08.09.2012** öffentlich ausgelegt.

Aldenhoven, den
Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom **31.01.2013** die 24. Bebauungsplanänderung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Beschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am **12.02.2013** ortsüblich bekannt gemacht worden.
Mit der Bekanntmachung wird die 24. Bebauungsplanänderung wirksam.

Aldenhoven, den
Bürgermeister

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet
Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil der Bebauungsplanes.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

Höhenlage
2.1. Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens je Wohngebäude darf nicht höher als 0,50 m über der gemittelten Höhe der an das Plangebiet anschließenden Erschließungsfläche der Niedermerzer Straße, gemessen an der Grundstücksgrenze, liegen.

2.2. Die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, überdachten Stellplätzen (Carports) und Stellplätzen darf einen Höhenunterschied von maximal 0,50 m, bezogen auf die gemittelte Höhe der an das Plangebiet anschließenden Erschließungsfläche der Niedermerzer Straße, gemessen an der Grundstücksgrenze, aufweisen.

3. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND STELLPLÄTZE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Zwischen Garagen und Straßenbegrenzungslinie sind mindestens 5,0 m Abstand einzuhalten.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Private Stellplätze sowie deren Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen.

5. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche die von Bebauung freizuhalten ist, sind nur Anpflanzungen mit einer Endwuchshöhe von maximal 10,0 m zulässig.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 86 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Die Höhenlage, Fassadenmaterialien, Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung sind je Doppelhaus einheitlich auszuführen.

2. In den Flächen zwischen der festgesetzten straßenseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind Einfriedungen nur in Form von Laubholzhecken (z. B. Hainbuche, Liguster, Buche) mit einer Höhe von max. 1,00 m zulässig.

VI. HINWEISE

1. Kampfmittel
Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Für die zu überbauende Fläche wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Die genaue Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.
Erfolgen zusätzliche Erarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Erdbebenzone
Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte zu DIN 4149 in der Fassung April 2005 (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland) in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

3. Denkmäler
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Bergbau
Der Geltungsbereich befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Jülich 4" sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Norbart Metz". Bodenbewegungen durch den Grubenwasseranstieg im Bereich des Plangebietes sind nicht auszuschließen.
Auf die Änderung der Grundwasserflurabstände sowie Bodenbewegungen bedingt durch Sumpfungmaßnahmen wird hingewiesen.

5. Bauvorhaben im Bereich der Hochspannungsfreileitung
Von den genehmigungspflichtigen sowie den nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzbereich der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der RWE Deutschland AG Bauunterlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen mit Höhenangaben in m über NN) zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme zu übermitteln.

6. Landesstraße
Zur Landesstraße L 11 hin sind die Flächen im Plangebiet lückenlos und nicht übersteigbar einzufrieden.

7. Werbeanlagen
Bei der Errichtung von Werbeanlagen ist § 28 StrWG NRW i. V. m. § 25 StrWG NRW zu beachten.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zu der jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig.
Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.
Eine eventuelle Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzusichern, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.
Für Werbepylonen gelten die gleichen Aussagen wie für Werbeanlagen. Pylonen sind auf eine Höhe von 20 m zu beschränken. Pylonen größerer Höhe sind nur außerhalb der Anbaubeschränkungszone von 40 m zulässig.

RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466);

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509);

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 22.12.2011 (GV. NRW. 2011 S. 729);

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666/GV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.10.2012 (GV. NRW. S. 474).

ZEICHENERKLÄRUNG (gemäß PlanzV90)

1. Art der baulichen Nutzung (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete

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

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich

5. Hauptversorgungsleitungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

oberirdische Hauptversorgungsleitung
E Elektroleitung

6. Grünflächen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

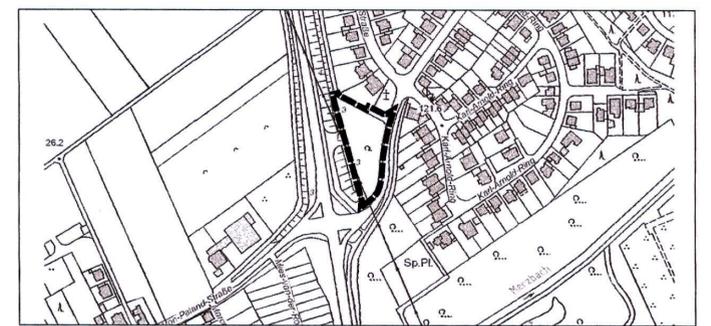
öffentliche Grünflächen
Parkanlage

7. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

8. Sonstige Darstellungen

Schutzabstand Hauptversorgungsleitung



GEMEINDE ALDENHOVEN

BEBAUUNGSPLAN 15 A
24. ÄNDERUNG - NIEDERMERZER STRASSE

PROJEKT, PLANNR. INDEX: 862. 401
STAND: 10.01.2013
MASSTAB: 1:500

PROJEKT, PLANNR. INDEX: 862. 401
STAND: 10.01.2013
MASSTAB: 1:500

KASINOSTRASSE 76A 52066 AACHEN www.HJPplaner.de
FON: 0241/608260-0 FAX: 0241/608260-10 mail@HJPplaner.de

HEINZ JAHNEN PFLÜGER