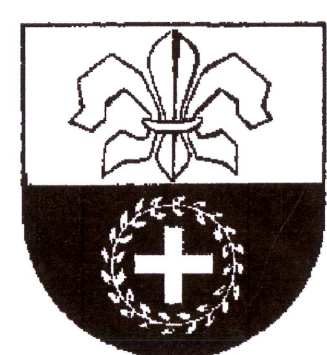
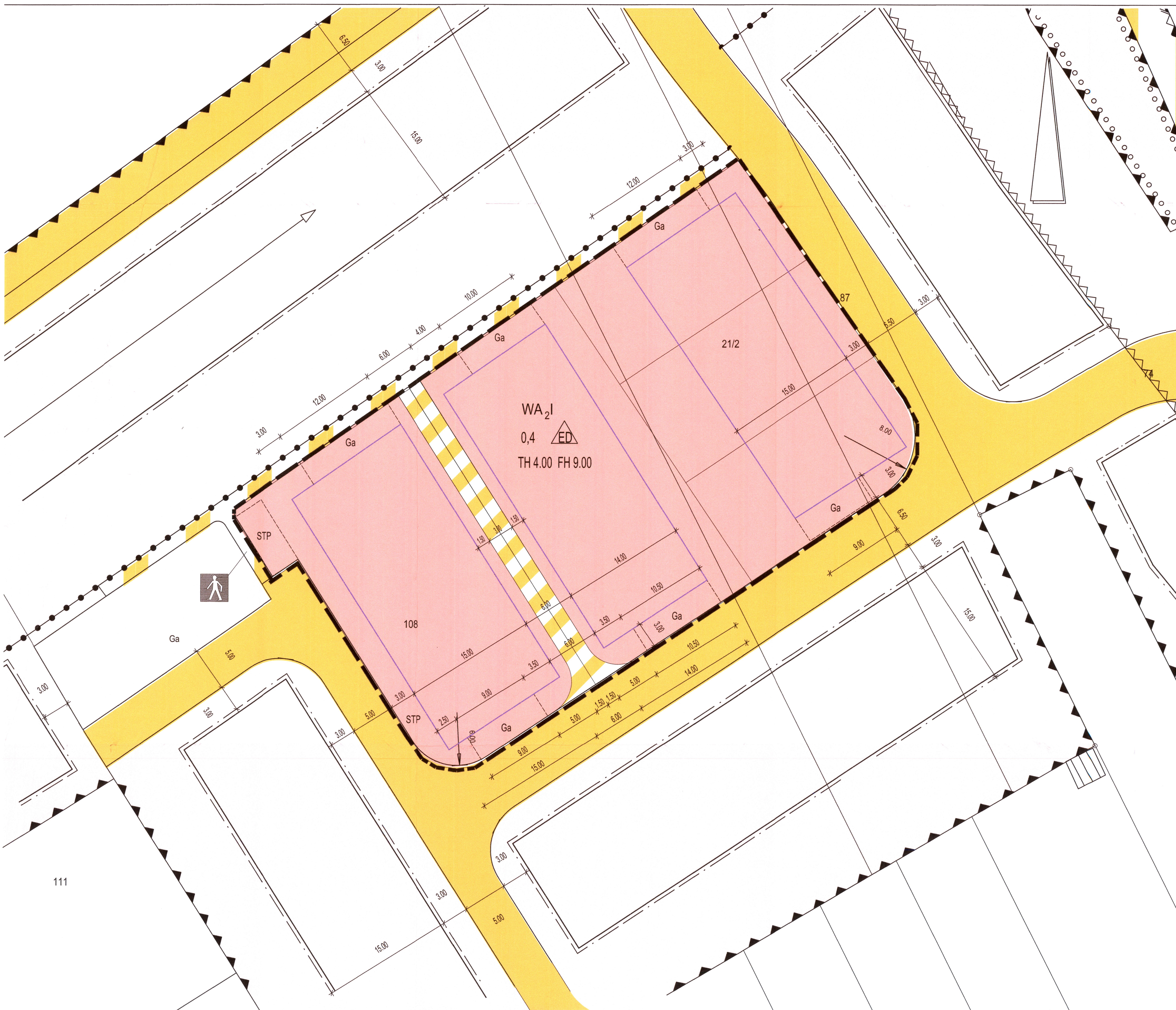




GEMEINDE ALDENHOVEN

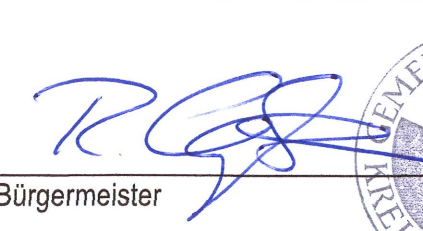
3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS 42 N



Plangrundlagen

Dieser Plan wurde auf der Grundlage des amtlichen Katasters mit Stand von September 2016 gefertigt.

Aldenhoven, den 24.11.2016

 Bürgermeister

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Art 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722)

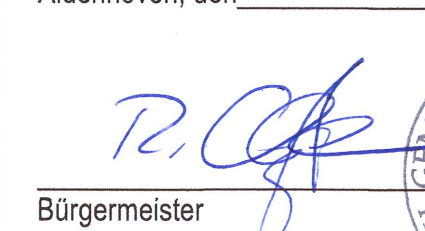
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)

Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 1556), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW, S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 20.05.2014 (GV. NRW, S. 294)

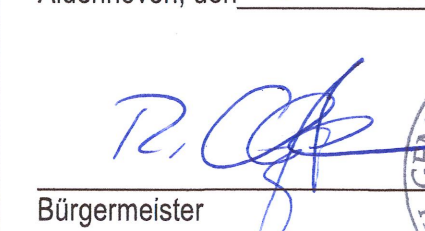
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW, S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV. NRW, S. 486)

Aldenhoven, den 24.11.2016

 Bürgermeister

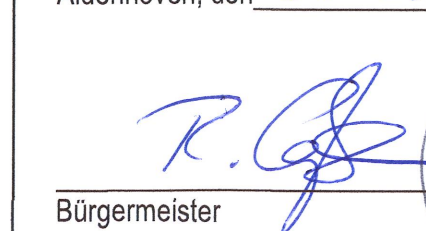
Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom 25.04.2013 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 1 BauGB beschlossen, diesen Bebauungsplan aufzustellen und öffentlich auszulegen. Der Aufstellungsbeschluss und der Beschluss über die Offenlage wurde am 26.06.2016 ortsüblich bekanntgegeben.

Aldenhoven, den 24.11.2016

 Bürgermeister

Die Durchführung der Offenlage erfolgt in der Zeit vom 27.06.2016 bis 29.07.2016.

Aldenhoven, den 24.11.2016

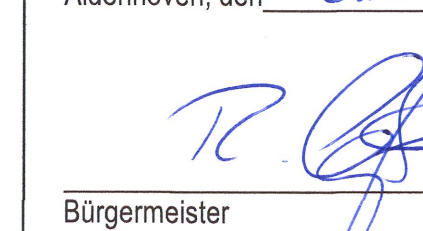
 Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom 06.10.2016 beschlossen, diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung festzusetzen.

Der Satzungsbeschluss ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am 29.10.2016 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung wurde der Bebauungsplan rechtswirksam.

Aldenhoven, den 24.11.2016

 Bürgermeister

Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

WA₂

In den als Allgemeine Wohngebiete (WA2) gem. § 4 BauNVO festgesetzten Gebieten sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die Fassaden der Gebäude derart auszuführen, dass für die Außenbauteile der Gebäude ein erforderliches Schalldämmmaß von mind. R_w res 35 dB nachgewiesen wird. Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandte Gebäuseite kann das erforderliche Schalldämmmaß um 5 dB gemindert werden. Zum Schutz von Lärm-überschreitungen im Nachtschlafraum sind in den Aufenthaltsräumen (Schlafräumen) im Dachgeschoss zusätzlich schalldämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Alternativ ist sicherzustellen, dass jeweils mindestens 1 Fenster von Aufenthaltsräumen an der lärmabgewandten Fassade angeordnet wird. Für Fenster von Aufenthaltsräumen an der von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäuseite ist keine zusätzliche schalldämmte Lüftungseinrichtung erforderlich.

Die Oberkante von Fensteröffnungen im Dachgeschoss mit Sichtverbinding zur A 44 darf ein Maß von 6,00 m, gemessen vom unteren Bezugspunkt, nicht überschreiten.

Bereich des Bebauungsplans 42 N

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4

Grundflächenzahl (gem. § 19 BauNVO)

TH 4,00

Traufhöhe als Höchstmaß (gem. § 18 BauNVO)
Die Traufhöhe wird gemessen an der der Straßenbegrenzungslinie zugewandten Traufseite als Abstandsmaß in Metern von der Oberkante Erdgeschoss - Rohboden bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Dachhaut.

FH 9,00

Firsthöhe als Höchstmaß (gem. § 18 BauNVO)
Die Firsthöhe ist das Abstandsmaß in Metern von der Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.
Unterer Bezugspunkt (gem. § 19 BauNVO)
Die Oberkante des Erdgeschoss - Rohbodens je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten endausgebauten Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie der vom jeweiligen Grundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.

3. Bauweise, Baugrenzen

ED

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (gem. § 22 BauNVO)
In den allgemeinen Baugebieten (WA2) sind ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Baugrenze (gem. § 23 BauNVO)

Baugrenze zur Abgrenzung der max. überbaubaren Grundstücksflächen. Gebäude und Gebäudeteile dürfen diese Grenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäuden und Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.
Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und den Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB) zulässig. Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Eine Überschreitung der seitlichen Baugrenzen bis zu 3,00 m ist innerhalb der gedachten Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze zulässig. Vor jeder Garage/Carport muss ein Stauraum von mind. 5,00 m zwischen dem Abschluss der Gebäudehülle und der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden (vorgelagerte Stellplätze).

4. Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) (Bestand)

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB). Die Verkehrsfläche bleibt gemäß § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche unberücksichtigt.

Diese Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung dienen als Fußwege

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Gartenland

Die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen des Mischgebietes sind durch Pflanzung von Laubbäumen gem. der Pflanzenliste 1 als Schnitthecke (mindestens 3 St./lm) einzugrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Pro angelegtem 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ist mind. ein bodenständiger Laubbaum oder ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Zeitlicher Ablauf der geplanten Ausgleichsmaßnahmen

Alle Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind zeitnah und sukzessive zur Realisierung der geplanten Baumaßnahme durchzuführen.

7. Sonstige Planzeichen

Ga

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gem. § 16 Abs. 15 BauNVO, soweit diese nicht schon durch Nutzung, z.B. Grünflächen erkennbar sind. Auch die öffentlichen Verkehrsflächen sind Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen.

Grenze des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans

Garagen sind innerhalb des räumlichen Änderungsbereiches des Bebauungsplans außerhalb der Baugrenzen zulässig

8. Festsetzung zu Pflegemaßnahmen

Die Aufwuchs- und Entwicklungspflege wird für alle zu pflanzenden Gehölze für die ersten drei Jahre festgesetzt. Flächige Anpflanzungen sind in den ersten drei Jahren 1 - 2 mal pro Jahr zu mähen. Das Mähgut kann als Mulch unter den Sträuchern verwendet werden.

Pflanzenliste 1

Carpinus betulus	Heinbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzenliste 2

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Röhlche
Carpinus betulus	Heinbuche
Comus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus avium	Schlehe
Prunus spinosa	Faulbaum
Rhamnus frangula	Hundsrose
Rosa canina	Silberweide
Salix alba	Öhrchenweide
Salix aurita	Salweide
Salix caprea	Grauweide
Salix cinerea	Sambucus nigra
Sambucus nigra	Sambucus racemosa
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Wasser-Scheeball

Pflanzenliste 3

Acer campestre	Feldahorn
Comus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Rosa canina	Hundsrose
Salix alba	Öhrchenweide
Salix aurita	Schwarzer Holunder
Sambucus nigra	Traubenholunder
Sambucus racemosa	Wasser-Scheeball
Viburnum opulus	

Pflanzenqualität: Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 100 - 125 cm

9. Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Erdbeberzone 3 nach DIN 4149.

Eine Sonde bezüglich Bodendenkmäler hat in 2003 stattgefunden. Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die ausführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archaische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß §§ 15, 16 DSchG NRW dem Gesetz dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, 53115 Bonn, Endericher Straße 133, unmittelbar zu melden.

Im Plangebiet befinden sich aktive und abgeworfene Grundwassermessstellen der RWE Power AG. Aktive Grundwassermessstellen (86583) sind zu erhalten und bei Baumaßnahmen zu sichern. Die Zugänglichkeit für Messungen und Entnahmen ist zu gewährleisten. Abgeworfene Grundwassermessstellen (86484) sind in der Regel 1,5 m unter der Flur abgeschnitten, verfüllt und mit einem Tonstopfen abgedichtet.

Der beantragte Bereich wurde bereits vollständig von Kampfmitteln geräumt. Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird dennoch eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Im Plangebiet verlaufen zwei tektonische Störungen. Auskunft hierüber erteilt der Erdverband in Bergheim unter 02271-89-0



Gemeinde Aldenhoven 3. Änderung des Bebauungsplans 42 N