GEMEINDE ALDENHOVEN

Bebauungsplan 36S 1. Änderung „Südstraße / Pützgracht “

Textliche Festsetzungen

I ART DER BAULICHEN NUTZUNG

1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sind in dem mit WA gekennzeichneten Teilbereich maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

2 Garagen und Stellplätze im WA

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Garagen, Carports und Stellplätze nur zulässig, soweit sie

2.1 In den überbaubaren Flächen oder

2.2 In den gekennzeichneten Flächen für Garagen und Stellplätzen oder

2.3 In den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten), jedoch maximal 1 Stellplatz pro Grundstück liegen.

3 Nebenanlagen und Einrichtungen im WA

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind in den mit "A" gekennzeichneten Flächen (Vorgärten) untergeordnete Nebenanlagen sowie Einrichtungen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW oder in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Dies gilt nicht für Garagenzufahrten und Stellplätze entsprechend Punkt 2.3 in den mit "A" gekennzeichneten Flächen.

4 Höhenlage und Giebelhöhen der baulichen Anlagen im WA

4.1 Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf gem. § 9 (2) BauGB eine Höhe von 0,5 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Bezugspunkt ist der in der Straßenbegrenzungslinie des Grundstückes liegende Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudefront führt.

4.2 Die maximale Giebelhöhe wird gem. § 16 (2) BauNVO über dem Bezugspunkt mit maximal 11 m bei 2-geschossiger Bauweise festgesetzt.

Unter Giebelhöhe ist die höchste Dachoberkante des Gebäudes zu verstehen.

II FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND SONSTIGEN BE- PFLANZUNGEN (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

1 Bäume

Auf jedem mit einem Ein- oder Zweifamilienhaus zu bebauenden Grundstück ist mindestens ein Obst- oder Laubbaum anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Baumarten sh. Anlage 1 Nr, 1).

2 Hecken

Die im Bebauungsplan festgesetzten Hecken sind gemäß Anlage 1 Nr. 2 anzupflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Sie sind mit einem Pflanzabstand von 4 Stück pro lfm., versetzt auf 40 cm Breite, anzulegen.

III. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT (AUSGLEICHSFLÄCHE)

Auf der südlich ausgewiesenen Ausgleichsfläche sind mindestens 5 Obstbäume gemäß Anlage 1 Nr. 1,2 anzupflanzen, in der nördlich gelegenen Ausgleichsfläche ist je Grundstück ein Obst- oder Laubbaum zu pflanzen.

Alle Ausgleichsflächen sind darüber hinaus im Abstand von 1,50- 2,50 m mit Sträuchern gemäß Ziffer 3,2 der Anlage zu bepflanzen.

Die Ausgleichsflächen sind mit einer Hecke gemäß Anlage 1 Nr. 2 oder mit heckenartiger Bepflanzung zu umgrenzen. Die Bäume und Hecken sind dauernd zu erhalten.

IV. ZUORDNUNG DER AUSGLEICHSMAßNAHMEN ZU DEN GRUND- STÜCKSFLÄCHEN (§ 8 a BNatSchG)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind allen Grundstücksflächen im Bebauungsplangebiet mit verlegbaren Flächen zuzuordnen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind von den jeweiligen Eigentümern spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigstellung des Gebäudes vorzunehmen. Der Gemeinde steht das Recht der Ersatzvornahme zu.

V. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

Grundsätzlich ist gem. § 44 Landeswassergesetz (LWG) Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, Gemäß Abs. 4 ist von der Verpflichtung des Absatzes 1 das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird.

Die vorhandene Anlage ist aber eine Mischwasserkanalisation. Dieser darf nur Niederschlagswasser zugeleitet werden, wenn der technische oder wirtschaftliche Aufwand der Versickerung, Verrieselung oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer unverhältnismäßig ist.

Gemäß dem geotechnischen Bericht vom 17.01.1997, erstellt von Prof. Dr. Ing. H. Dieter + Partner GmbH, lassen die anstehenden Bodenverhältnisse Versickerung oder Verrieselung nicht zu. Weil die Anlegung von Sickerbrunnen nicht mehr genehmigt wird, ist gem. § 51 a Abs. 4 LWG zu verfahren.

Um Kanalnetz und Kläranlage quantitativ zu entlasten, ist das Regenwasser über Regelwerke abzuschlagen. Diese sind Bassins oder Zisternen mit Stauraum und auf jedem bebauten Grundstück anzulegen. Das Bassin-, Zisternen- Incl. Stauraumvolumen wird durch die versiegelten Fläche bestimmt.

VI. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

1 Dächer

1.1 Die Dächer sind mit Dachpfannen einzudecken, Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen sind zulässig.

1.2 Dachaufbauten dürfen in ihrer Summe 3/5 der Gebäudebreite nicht überschreiten. Die maximale Breite des einzelnen Dachaufbaus beträgt 3 m, die maximale Drempelhöhe des Dachaufbaus beträgt 1,00 m. Die Firsthöhe des Dachaufbaus darf die des Hauptfirstes nicht überschreiten. Die Dachaufbauten sind mit Dachpfannen einzudecken, bei Giebelaufbauten können ausnahmsweise andere Materialien zugelassen werden. Bei Giebel- aufbauten ist eine Dachneigung von 45 bis 60 Grad vorgeschrieben. Fledermausgauben sind nicht zulässig.

1.3 In Spitzböden (2. Dachgeschoß) sind keine Einschnitte, stehende Fenster und sonstige Dachaufbauten zulässig, Zulässig sind nur liegende Dachfenster.

1.4 Für eingeschossige Nebengebäude, Anbauten sowie Garagen und Carports sind geneigte Dächer mit Pfannendeckung vorgeschrieben, Dachneigung 17 Grad, Zulässig sind auch begrünte Dächer, Dachneigung < 17 Grad.

2 Fassaden

Fassadenmaterialien sind in ihrer Struktur und Farbe dem Gesamteindruck des Straßenraumes anzugleichen und sollen die Differenzierung der Gesamtgestaltung unterstützen, Imitationen von Natursteinen und sonstigen Verblendmauerwerk sowie hochglänzende Baustoffe sind an den Außenwänden nicht zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur aktiven und passiven Nutzung der Sonnenenergie bleibt unberührt.

3 Einfriedungen

3.1 Einfriedungen des Vorgartenbereichs (im Bebauungsplan gekennzeichnete Flächen A) sind mit Ausnahme von Rasenkantensteinen nicht zulässig.

3.2 Einfriedungen an den übrigen Grundstücksgrenzen können bis zu einer Höhe von 30 cm in massiver Bauart, errichtet werden, Darüber hinaus sind Zäune aus Draht- oder Holzgeflecht bis zu einer Gesamthöhe von 1,80 m zulässig.

4 Garagen – Stellplätze und Zuwegung

Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5 m zur Verkehrsfläche einzuhalten, Straßenseitig ist je Grundstück eine Versiegelung für Zufahrt, Stellplätze und Zuwegung von maximal 6 m Breite zulässig.

Rechtsgrundlage

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung 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. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl, I S. 1509),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.06.2015 (GV.NRW.S.496),

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

VII.Hinweise

Anlage Pflanzlisten

1 Baumarten

1.1 Laubbaum

Laubbäume - müssen mindestens 1 x verpflanzt und 1,50 m groß sein.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Weißbuche
Castanea sativa	Eßkastanie
Crataegus laevigata	Paul's scarlet
Echter Rotdorn	Crataegus
monogyna	Weißdorn
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

1.2 Obstbäume

Obstbäume - Hochstamm - müssen mindestens 2x verpflanzt sein, eine Stammhöhe von 160 bis 180 cm und einen Stammumfang von 10 cm aufweisen.

1.2.1 Äpfel

Goldparmäne
Ontario
Boskoop
Rheinischer Bohnapfel
Jakob Lebel
Rheinischer Winterrambour
Graue Herbstrenette (Gute Graue)
Jakob Fischer
Kaiser Wilhelm
Rote Stammrenette

1.2.2 Birnen

Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling

1.2.3 Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellen

Deutsche Hauszwetschge
Große grüne Reneclode
Ontarioptbaume
Nancy-Mirabelle

1.2.4 Kirschen

sauer	Schattenmorelle
süß	Große schwarze Knorpelkirsche
	Gelbe Knorpelkirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche

1.2.5 Nussbaum

2 Heckenarten

Hecken - müssen mit 1 x verpflanzten Heckenpflanzen (Pflanzgröße 80 bis 100 cm), mit einem Pflanzabstand von 4 Stück pro lfdm. versetzt auf 40 cm Breite angelegt werden.

Crataegus monogyna	Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus silvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Taxus baccata	Eibe
Ilex aquifolium	Hülse (Stechpalme)

3 Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen

3.1 Baumarten

Laubbäume- Heister- müssen 2x verpflanzt und 125 bis 150 cm groß sein.

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Juglans regia	Walnuss
Prunus avium	Wildkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

3.2 Straucharten

Leichte Sträucher, leichte Heister (gem, 3.2,1), 1 x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße mindestens 90 - 120 cm,
Sträucher (gem. 3.2.2), 1 x verpflanzt ohne Ballen, Pflanzgröße 125 - 150 cm,
leichte Sträucher, leichte Heister (3.2.3), 1 x verpflanzt mit Ballen, Pflanzgröße 90- 120 cm.

3.2.1

Cornus sanguineum	Hartriegel
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball

3.2.2

Acer campestre	Feldahorn
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Buche
Ligustrum vulgare atrovirens	Liguster
Prunus spinose	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

3.2.3

Ilex aquifolium	Hülse (Stechpalme)
Taxus baccata	Eibe

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
WA – Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
0,4 – Grundflächenzahl
1,2 – Geschossflächenzahl
II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 11,00 m – Höchstmaß der Firsthöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
ED – nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
o – Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

5. Grünflächen
§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Öffentliche Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

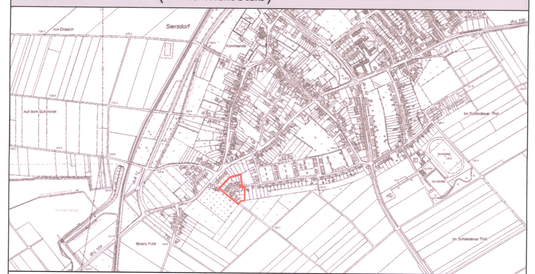
7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB
Erhalten von Bäumen
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Sonstige Planzeichen
Fläche für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen – § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
Ga – Garagen
St – Stellplätze
mit Leitungsrecht zu belastene Flächen – § 9 (1) Nr. 21 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
A – Lagebestimmungen von Flächen mit besonderen textlichen Festlegungen
Firstrichtung

unverbindliche Legende Vermesserangaben / Bemassung

S – Gebäude
Durchfahrt, Arkade
FD – Flachdach
II – Anzahl der Vollgeschosse
Flurkarte
Flurstücksgrenze
162 – Flurstücksnummer
65,38 – vorh. Höhen
5,00 – Längenmaß
85,00 – Parallelmaß
90° – Winkelmaß

Übersicht (ohne Maßstab)



GEMEINDE ALDENHOVEN
Bebauungsplan 36S
1. Änderung
„Südstraße / Pützgracht “

VDH
Projektmanagement GmbH, Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0

Z-Nr.:	PM-B-16-73-BP-01-00	Maßstab:	1 : 500	Stand:	05.10.2016
bearbeitet:	Bomkamp	gezeichnet:	Lütters		

Entwurf

VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz
Telefon: 02431 – 97318 0, Mail: vdh@vdhgmbh.de

1. Aufstellung
Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am 30.06.16 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.
06.10.17 Datum / Unterschrift Bürgermeister

2. Bekanntmachung der Aufstellung
Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 14.07.17 ortsüblich bekannt gemacht.
06.10.17 Datum / Unterschrift Bürgermeister

3. Auslegungsbeschluss
Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am 30.08.16 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
06.10.17 Datum / Unterschrift Bürgermeister

4. Öffentliche Auslegung
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.01.17 vom 23.01.17 bis zum 24.02.17 öffentlich ausgelegen.
06.10.17 Datum / Unterschrift Bürgermeister

5. Beteiligung der Behörden
Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 11.01.17 aufgefordert, bis zum 24.02.17 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.
06.10.17 Datum / Unterschrift Bürgermeister

6. Satzungsbeschluss
Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat den Bebauungsplan am 06.06.17 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.
06.10.17 Datum / Unterschrift Bürgermeister

7. Ausfertigung
Es wird bestätigt, dass der Inhalt dieser Satzung mit seinen Festsetzungen durch Zeichnung, Farbe, Schrift und Text mit den hierzu eingegangenen Beschlüssen des jeweils zuständigen beschließenden Gremiums übereinstimmen und dass die für Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
06.10.17 Datum / Unterschrift Bürgermeister

8. Bekanntmachung
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 25.06.17 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
06.10.17 Datum / Unterschrift Bürgermeister

Plangrundlage
Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters mit Stand vom August 2011 erstellt.