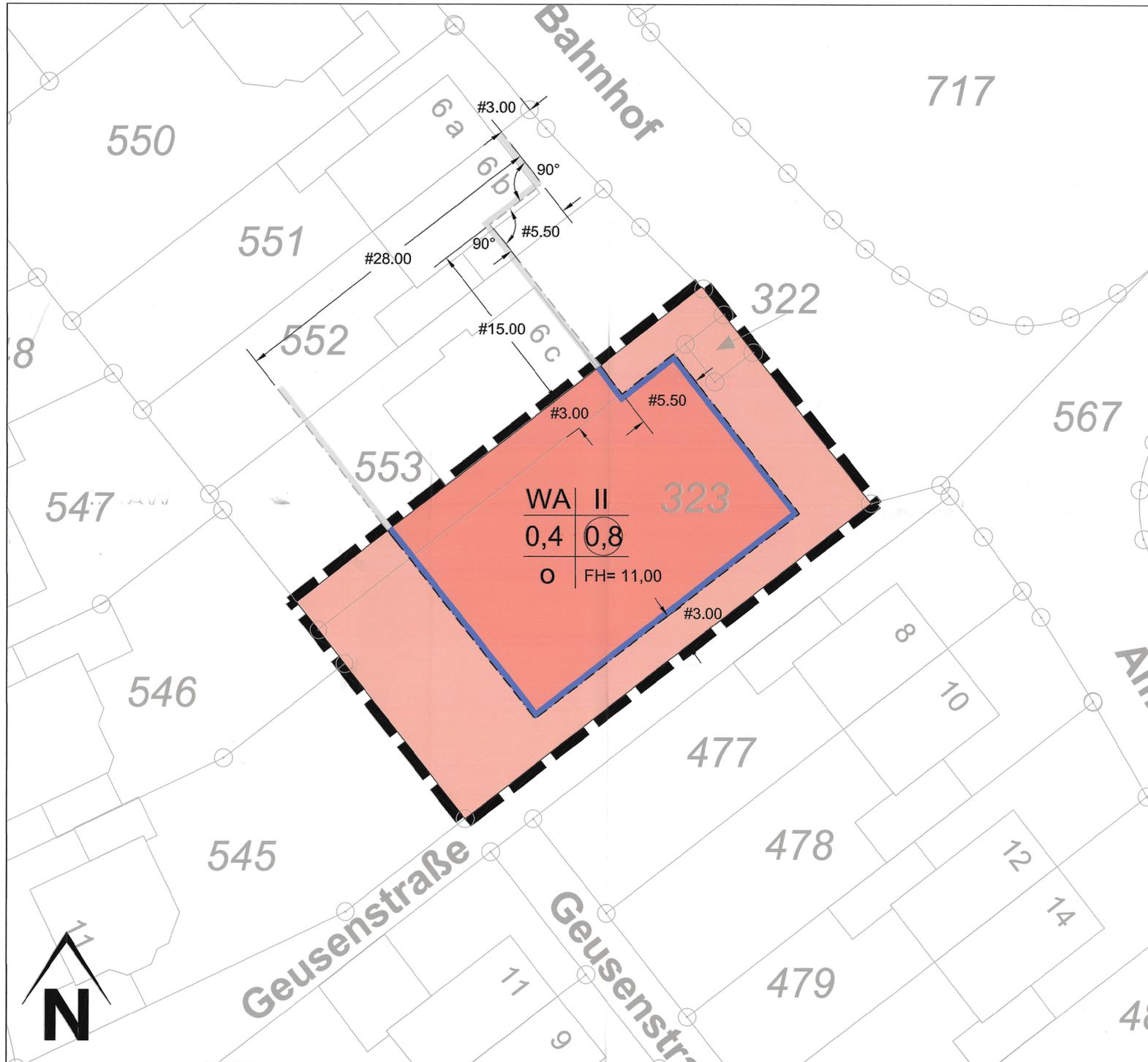




# GEMEINDE ALDENHOVEN

## Bebauungsplan 15 A 28. Änderung -Am Alten Bahnhof-



### Textliche Festsetzungen

- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**  
Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte Firsthöhe ist die Höhenlage der an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche „Am alten Bahnhof“ (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Die Firsthöhe wird definiert durch die Oberkante der Dachhaut.
- Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**  
Eine Überschreitung der Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Terrassenüberdachungen, Balkone, Loggien, Vorbauten ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,5 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

### Hinweise

**Grundwasserhältnisse**  
Der natürliche Grundwasserspiegel entspricht der Grundwasserstufe 0 und steht damit sehr nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zu erwartenden Grundwasserhältnisse kann der Erverbund in Bergheim geben ([www.ertverband.de](http://www.ertverband.de)).

Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen (Keller, Garage, etc.) sind bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

### Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände ist es gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG verboten Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 01.03 bis zum 30.09 abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

Eine Gehölzentnahme im Winter 2016/2017 ist artenschutzrechtlich verträglich. Bei einer Gehölzbeseitigung in der Brut/Aktivitätszeit von Vögeln und Fledermäusen bzw. erst im Winter 2017/2018 ist vorab noch einmal eine fachgutachterliche Überprüfung notwendig.

### Erdbeengefährdung

Die Gemarkung Aldenhoven der Gemeinde Aldenhoven ist nach der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149) der Erdbebenzone 3 mit geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

Gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

### Versorgungsanlagen

Auf dem Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der regionetz GmbH. Diese sind entsprechend der Richtlinien zu sichern und die Mindestabstände einzuhalten. Im Bereich der Schutzstreifen ist das Errichten von Bauwerken und das Anpflanzen von Bäumen nicht gestattet. Arbeiten im Bereich der Flurstücksgrenzen sind mit der regionetz GmbH, Zum Hagelkreuz 16 in 52249 Eschweiler, abzustimmen.

### Bergwerksefelder

Das Vorhabengebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksefeld „Norbert Metz“. Eigentümerin ist die EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhrer Straße 83 in 41836 Hückelhoven.

Das Vorhabengebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksefeld „Jülich 4“. Eigentümerin ist die RWE Power AG, Stüttenweg 2 in 50935 Köln.

### Sümpfungsmaßnahmen und Grundwasserabsenkung

Der Vorhabenbereich ist nach den vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63-2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2-5, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte daher berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Vorhabensgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

### Anstieg von Grubenwasser

Das Vorhabengebiet befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlentagebaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch den Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

### Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnhoferstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Welsung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### Erdarbeiten

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundergriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf ist zu beachten.

### Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Aldenhoven zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

### Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB**  
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO**  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH= 11,00 Höchstmaß der Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO**  
O Offene Bauweise  
Baugrenze
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB

### unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
	Flachdach		Flurstücknummer
	Anzahl der Vollgeschosse		vorh. Höhen
	Längenmaß		
	Parallelmaß		
	Winkelmaß		

### Übersicht (ohne Maßstab)



## GEMEINDE ALDENHOVEN

### Bebauungsplan 15 A 28. Änderung -Am Alten Bahnhof-



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

Z-Nr.:	PM-B-16-75-BP-01-03	Maßstab:	1 : 250	Stand:	09.11.2017
bearbeitet:	Knoop	gezeichnet:	Nowak		

<b>Entwurf</b> VDHE VDH PROJEKT MANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, 49488 info@vdh-projekt.de	<b>1. Aufstellung</b> Der Bauverwaltungs-ausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am 29.06.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.  09.08.18 Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>3. Auslegungsbefehl</b> Der Bauverwaltungs-ausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am 29.06.2017 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.  09.08.18 Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>5. Beteiligung der Behörden</b> Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 17.08.2017 aufgefordert, bis zum 29.09.2017 zu diesem Plan/Plan-Begründung Stellung zu nehmen.  09.08.18 Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>7. Ausfertigung</b> 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 gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.  09.08.18 Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>Rechtsgrundlagen</b> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 30.06.2017 (BGBl. I S. 2193), BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057), Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.966), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).
<b>Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom Juli 2017 erstellt.	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 19.08.2017 ortsüblich bekannt gemacht.  09.08.18 Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>4. Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.08.2017 vom 28.08.2017 bis zum 29.09.2017 öffentlich auszulegen.  09.08.18 Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>6. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat den Bebauungsplan am 16.11.2017 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.  09.08.18 Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>8. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 23.12.2017 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiernit trat der Bebauungsplan in Kraft.  09.08.18 Datum / Unterschrift Bürgermeister	