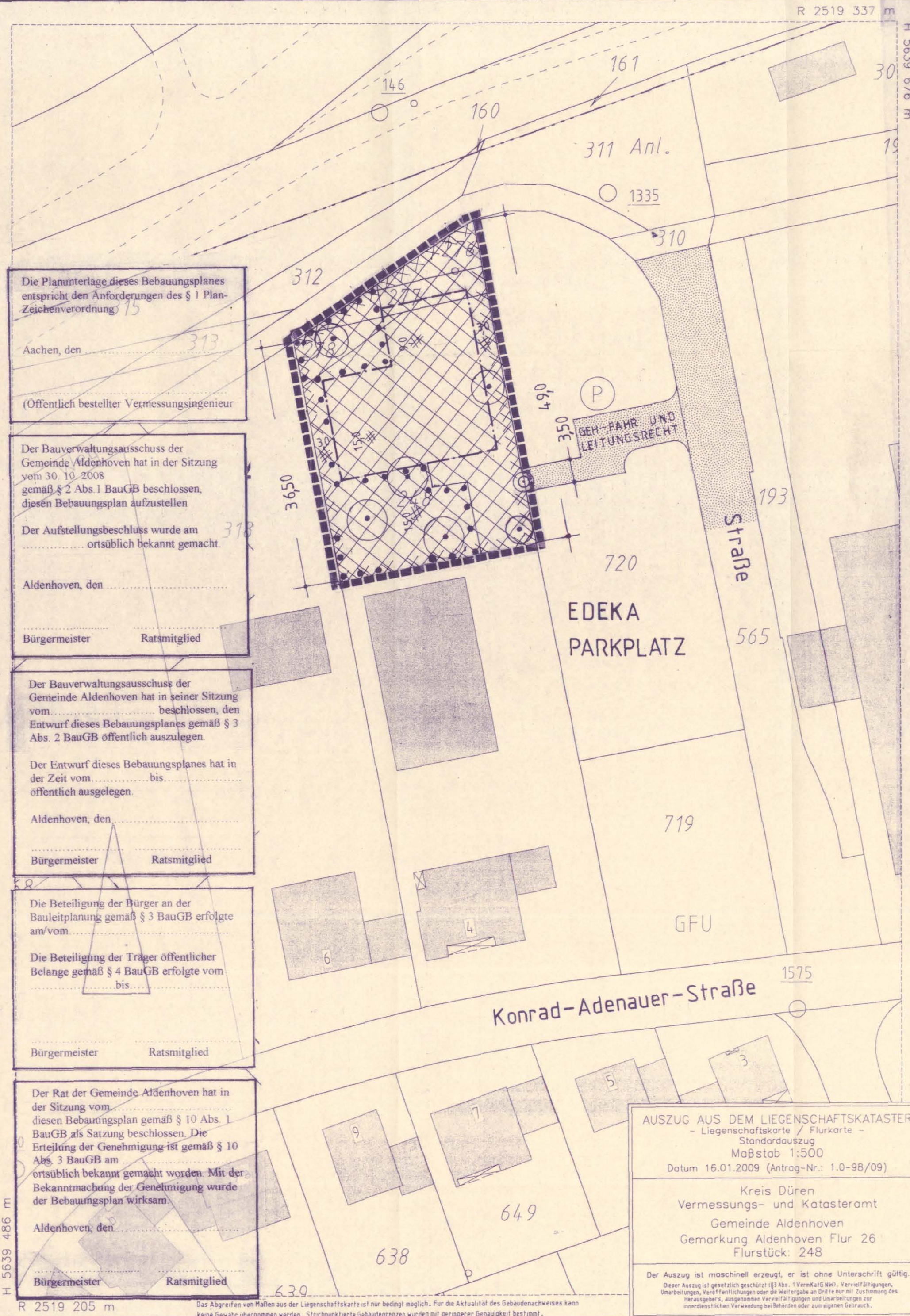




GEMEINDE ALDENHOVEN

20. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15A

Konrad-Adenauer-Strasse

- Festsetzungen:
- Art der baulichen Nutzung
- MD** Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung
- 0,35** Grundflächenzahl (GRZ) (§ 16 BauNVO)
- II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 16 BauNVO)
- TH 6,5** Höhe baulicher Anlagen in m als Höchstmaß über einem Bezugspunkt (§ 18 BauNVO) TH = Traufhöhe FH = Firsthöhe
- FH 11,5**
- Bezugspunkt**
- 3 WE** Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (WE) je Wohngebäude
- Bauweise, Baugrenze
- O** Offene Bauweise
- Baugrenze**
- Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Umgrenzung der Flächen mit Bindung für die Erhaltung der Obstbaumwiese** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen erforderlich werden können** (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauBG)

Textliche Festsetzungen

(Die textlichen Festsetzungen sind Bestandteil der zeichnerischen Festsetzungen.)

Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet gemäß § 5 BauNVO

Gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO sind die folgenden Anlagen und Einrichtungen:

- Tankstellen (§ 5 Abs.2 Nr. 9 BauNVO)
- Vergnügungsstätten (§ 5 Abs. 3 BauNVO)

nicht zulässig.

Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung darf höchstens betragen:

Grundflächenzahl (GRZ) 0,35

Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze II

Die Höhen der zu errichtenden baulichen Anlagen und Einrichtungen werden gemäß § 16 Abs.2 Nr. 4 BauNVO wie folgt festgesetzt:

Höhe baulicher Anlagen und Einrichtungen als Höchstmaß über einem Bezugspunkt.

TH maximale Traufhöhe: 6,5 m über Bezugspunkt

FH maximale Firsthöhe: 11,5 m über Bezugspunkt

Diese Höhenangaben beziehen sich auf den Bezugspunkt, des an das Baugrundstück angrenzenden Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, auf der Grenze zwischen Baugrundstück und Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Bauweise gem. § 22 BauNVO

In dem Dorfgebiet ist die offene Bauweise festgesetzt

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO

Stellplätze und Garagen sind im gesamten Dorfgebiet zulässig.

Entwässerung

Das anfallende Niederschlagswasser ist der Mischwasserkanalisation zuzuführen. Gemäß den geologischen Karten NRW stehen im Plangebiet rund 4,70 m mächtige Löß- und Lößlehmsschichten an, erst ab einer Tiefe von ca. 5,00 m ist eine geeignete Versickerung möglich. Im Bedarfsfall ist die Rückhaltung von nicht verunreinigten Niederschlagswasser durch Rigolen vorzusehen. Hierbei ist der geotechnische Bericht vom 30.05.2008, erarbeitet durch Prof. Dr.-Ing. H. Dieler und Partner GmbH zu beachten. Der vorgenannte Bericht ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

Grünordnerische Festsetzungen

Der Landschaftspflegerische Begleitplan vom 09.03.2009 erarbeitet durch Herrn Dipl. Ing. Guido Beuster ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Die auf Grund der Berechnung des v. g. LPB verbleibende Ökopunktedifferenz wird, gemäß Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren, durch Ersatzgeldzahlung ausgeglichen. Die Höhe der Ausgleichszahlung wurde von der Unteren Landschaftsbehörde Düren festgelegt und vom Bauherren akzeptiert.

Lärmschutz

Das Schallschutzgutachten vom 16.03.2009 Nr. 1264 erarbeitet durch Dr. Ing. Szymanski und Partner ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Gemäß dieser gutachterlicher Stellungnahme sind keine besonderen aktiven Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet erforderlich. Die Realisierung von schutzbedürftigen Nutzungen ist jedoch nur in Verbindung mit passiven Schallschutzmaßnahmen, entsprechend den Ausführungen unter Ziffer 5.2 des vg. Gutachtens möglich.

Ziffer 5.2 Auszug aus den Schallschutzgutachten:

Lärmpegelbereich	Raumart		
	Bettenräume im Krankenanstalten	Aufenthaltsräume in Wohnungen und ähnliches	Büroräume und ähnliches
	erf. R'w,res des Außenbauteils in dB		
III	40	35	30
IV	45	40	35

erf. R'w,res	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in ... dB / ... dB					
	Bei folgenden Fensterflächenanteilen in %					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
35	35 / 30	35 / 30	35 / 32	40 / 30	40 / 32	45 / 32
40	40 / 25	40 / 32	40 / 30	45 / 35	50 / 30	40 / 37
	40 / 32	40 / 35	45 / 35	45 / 35	40 / 37	60 / 35

Kennzeichnungen

Wegen wechselnder Bodenschichten und aktuellen Sumpfungsmaßnahmen können ggf. besondere bauliche Maßnahmen, besonders im Gründungsbereich baulicher Anlagen, gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB erforderlich werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland M. 1:350.000NRW (Juli 2006), in der Erdbebenzone 3 mit der Unterklasse S.

+Vor baulichen- oder sonstigen Maßnahmen ist der Kampfmittelräumdienst zu informieren.

Hinweis

Das im Osten direkt an das Plangebiet angrenzende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, das der Erschließung des Plangebietes dient, wurde bereits in der 18. Änderung des Bebauungsplanes 15 A Konrad-Adenauer-Strasse festgesetzt. Dadurch ist die Erschließung der vorgesehenen Wohn- und Geschäftsbebauung gesichert.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Denkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren.

Entwurf: Architekturbüro VFA
Herbert Wings
Dipl. Ing. AK NW 12937

Maßstab 1 : 500
Stand : Juni 2009