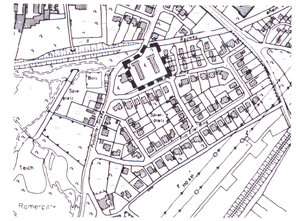
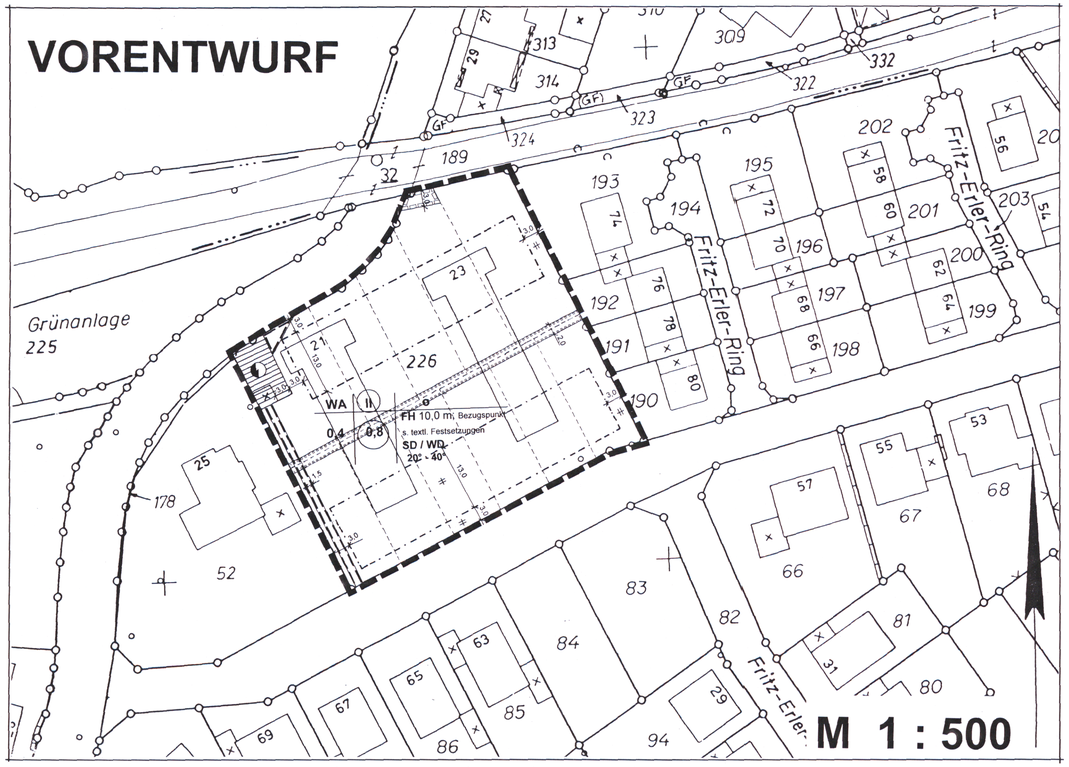
# GEMEINDE ALDENHOVEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 8 A

## - 7. ÄNDERUNG -




**VORENTWURF**




BEBAUUNGSPLAN NR. 8A

7. ÄNDERUNG

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

aufgrund des **Baugesetzbuches (BauGB)** in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 – BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081), in Verbindung mit der **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der beim Satzungsbeschluß gültigen Fassung und der **Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 07.03.1995 (GV NW Nr. 29 S. 218), berichtigt am 12.10.1995 (GV NW S. 982) sowie der **Planzeichenverordnung (PlanzVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1990.

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 BauNVO

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse zwingend

0,4 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

0,8 — Geschoßflächenzahl (§ 20 BauNVO)

FH 10,0 m — Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt (siehe textliche Festsetzungen)

### BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO

o — offene Bauweise

SD / WD, 20° - 40° — Dachform: Satteldach / Walmdach, Dachneigung

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 Bau GB

Fläche für Versorgungsanlagen

Zweckbestimmung: Elektrizität

### FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. textl. Festsetzungen)

### SONSTIGE PLANZEICHEN

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Anliegers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- u. Leitungsrechten zu belastende Fläche (bei schmalen Flächen) zugunsten des Versorgungsträgers (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### NUTZUNGSSCHABLONE

| Art der baulichen Nutzung | Zahl der Vollgeschosse | Bauweise |
|---|---|---|
| Grundflächenzahl | Geschoßflächenzahl | Firsthöhe<br>Dachform<br>Dachneigung |

### HINWEIS

mögliche Parzellierungsvariante

### TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt im Sinne des § 4 BauNVO.

**2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.

**3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN**

Unterer Bezugspunkt
Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschoßdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.

Firsthöhe
Max. Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

**4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

Für die Stellplätze und für Hauseingänge sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (dazu zählen auch: Rasengittersteine und Pflasterung mit Rasenfugen).

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der rückwärtigen Grenze der Baugrundstücke sind Schnitthecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Neuanpflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen sind ausschließlich bodenständige Pflanzen zu verwenden (siehe Pflanzartenliste).

Schnitthecken

| | |
|---|---|
| Crataegus monogyn | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | zweigriffeliger Weißdorn |
| Hedera helix | Efeu |
| Prunus Spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |

Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom .....199..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan 8 A zu ändern.

Der Beschluß wurde am .....199.... ortsüblich bekanntgemacht.

Aldenhoven, den.....199....

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

(Gemeindedirektor)

Die Beteiligung der Bürger an der Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte am / vom .....199.... bis .....199.... .

Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB erfolgte vom .....199.... bis.....199.... .

Aldenhoven, den.....199.....

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom .....199..... beschlossen, den Entwurf zur 7. Änderung des Bebauungsplanes 8 A gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.
Der Entwurf zur Änderung dieses Bebauungsplanes hat in der Zeit vom .....199..... bis .....199..... öffentlich ausgelegen.

Aldenhoven, den.....19.....

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

(Gemeindedirektor)

Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom .....199..... die 7. Änderung des Bebauungsplanes 8 A gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.

Der Satzungsbeschluß wurde gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .....199..... ortsüblich bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung ist diese Bebauungsplanänderung als Satzung in Kraft getreten.

Aldenhoven, den.....199.....

(Bürgermeister) (Ratsmitglied)

(Gemeindedirektor)

**Rechtsgrundlagen:**

**Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung des Gesetzes zur Änderung des Baugesetzbuches und Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)
**Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132)
**Planzeichenverordnung (PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
**Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NW S. 666 / SGV NW 2023) zuletzt geändert durch Gesetz vom 12. Dezember 1995 (GV NW S. 1199)
**Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW)** vom 7. März 1995 (GV NW S. 218), berichtigt am 12.Oktober 1995 (GV NW S. 982)

Die Planunterlage dieses Bauleitplanes entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

Die geometrische Eindeutigkeit der Bauleitplanung wird bestätigt.

.....,den.....19.....

(Öff. bestellter Vermessungsingenieur)

**GEMEINDE ALDENHOVEN**
**BEBAUUNGSPLAN NR. 8 A - 7. ÄNDERUNG -**

**bearbeitet von :**

Norbert Metz
Immobilien GmbH

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Bauland wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt im Sinne des § 4 BauNVO.

## 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Als Höchstmaß der baulichen Nutzung gelten die entsprechenden Eintragungen im Plan.

## 3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN

Unterer Bezugspunkt
Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschoßdecke je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie innerhalb der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.

Firsthöhe
Max. Abstandsmaß von Oberkante Erdgeschoß-Rohboden bis Oberkante Dachhaut des Firstes.

## 4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Für die Stellplätze und für Hauseingänge sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden (dazu zählen auch: Rasengittersteine und Pflasterung mit Rasenfugen).

Pro Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Entlang der rückwärtigen Grenze der Baugrundstücke sind Schnitthecken anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Für die Neuanpflanzung von Hecken, Sträuchern und Bäumen sind ausschließlich bodenständige Pflanzen zu verwenden (siehe Pflanzartenliste).

Schnitthecken

| | |
|---|---|
| Crataegus monogyn | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |

Sträucher

| | |
|---|---|
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | eingriffeliger Weißdorn |
| Crataegus laevigata | zweigriffeliger Weißdorn |
| Hedera helix | Efeu |

| | |
|---|---|
| Prunus Spinosa | Schlehe |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Lonicera xylosteum | Rote Heckenkirsche |
| Viburnum opulus | Wasserschneeball |