

WA	II
0,4	0,8
I = FH 6,50 m	o
II = FH 8,50 m	

WA	II
0,4	0,8
I = FH 6,50 m	o
II = FH 8,50 m	



Textliche Festsetzungen

- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Schleiden, Flur 10, Teile der Flurstücke 21 und 85. Zusätzlich wurden die Verkehrsflächen Gemarkung Schleiden Flur 8 Flurstücke 227 und 232 sowie Teile der Flurstücke 170, 193, 215 und 216 mit in die Verfahrenszone aufgenommen.
Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsgerechte Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind oder die für die Anbindung an das öffentliche Wegenetz genutzt werden sollen.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:
- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltung,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4, der Geschossflächenzahl (GFZ) = 0,8, der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Geschossigkeit geregelt.
In Wohngebieten darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % (bis maximal 0,6) überschritten werden.
Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)
Als unterer Bezugspunkt wird die mittlere Oberkante Endausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt (Höhen in NHN). Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.
Die Oberkante der Fertigfußbodens der Erdgeschoss der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt.
Bei zweigeschossiger Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 8,5 m festgesetzt.
Die Firsthöhe der Gebäude wird definiert als die Oberkante der Dachhaut. Bei Ausbildung von Flachdächern wird die Firsthöhe als höchster Punkt der Attika definiert.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)**
Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich mittels Baugrenzen definiert. Zukünftige Bauvorhaben können hinter den Baugrenzen zurückbleiben. Die überbaubaren Grundstücksflächen im „Allgemeinen Wohngebiet“ werden mit einer Tiefe von 15 m festgesetzt.
Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen wird um bis zu 2,0 m zugelassen. Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstücksmitte.
- Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**
Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenze durch Garagen und Carports ist bis zu 2,0 m zulässig. Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstücksmitte.
Der Abstand zwischen der Einfahrt der Garagen (Garagenten) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen. Stellplätze, Carports und Garagen müssen mindestens in der Höhe der geplanten Straße (Erdabsauhöhe) errichtet werden.
- Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 3 BauGB)**
In dem allgemeinen Wohngebiet sind Aufschüttungen zulässig, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen den Erschließungsstraßen und der geplanten Oberkante der Fertigfußbodens der Erdgeschosse der Gebäude ausgleichen.
- Abstandsflächen**
Alle Höhenfestsetzungen sowie auch die Ermittlung der Abstandsflächen beziehen sich auf die Höhe der dem Gebäude vorgelagerten Erschließungsstraße. Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf das neue modellierte Gelände nachzuweisen.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Anbindung des Wohngebietes an die restliche Ortslage Schleiden erfolgt über die Vertretung der Straße „Am Nonnenhof“. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die gesamte Erschließungsfläche innerhalb des Plangebietes wird als „Verkehrsbenutzter Bereich“ festgesetzt.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
Zur Untersuchung immissionsrechtlicher Belange wurde eine schalltechnische Immissionsprognose erstellt (vgl. ACCON Köln GmbH, 2020). Es zeigt sich, dass umliegende Nutzungen zu einer Überschreitung von Immissionsrichtwerten führen. Um diesbezügliche Schutzmaßnahmen formulieren zu können, wurden maßgebliche Außenlämpel im Sinne der DIN 4109 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm ermittelt.
Schallschutzmaßnahmen
Aufgrund der unzulässigen Geräuschmissionen in der südlich geplanten Wohnbebauung sind Lärminderungsmaßnahmen in Form einer 2,7 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Diese wurde zeichnerisch festgesetzt.
Es werden an allen maßgeblichen Immissionsorten bis auf im Süden einen Immissionsort die zulässigen Spitzenpegel eingehalten. Die Richtwerte werden hier nicht um ca. 2 dB(A) überschritten. In diesem Bereich wird empfohlen die Grundrisse der Räume geeignet zu gestalten. Sodass Räume, die nicht zum dauernden Aufenthalt dienen, in den Süden zu verlagern.

Maßgeblicher Außenlämpel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
Bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV
75 dB(A)	V
80 dB(A)	VI
größer 80 dB(A)	VII

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).
Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
Planzeicherverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 668), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 29. September 2020 (GV. NRW. S. 916).
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218).

Hinweise

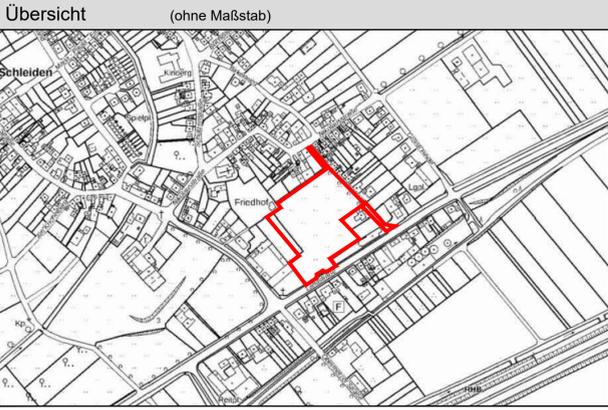
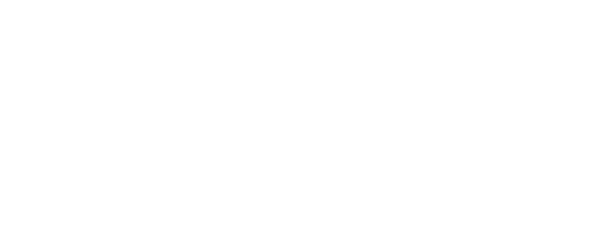
- Artenschutz**
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerwertvogelarten“ ist die folgende Maßnahme notwendig:
Zeitfenster für die Baufeldfreimachung
Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollen unbedingt während der vermehrungs-freien Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind die Bäume zur Sicherheit auf den Besitz mit Fledermäusen zu kontrollieren.
Artenschutzmaßnahmen Höhlenbrüter
Um die ökologische Funktion der Fortpflanzungsstätte zu wahren und um artenschutzrechtliche Konflikte für möglicherweise brütende Feldspitzler und Stare sicher zu umgehen, sollen für jede Art je drei Nisthilfen an geeigneten Bäumen in Bereichen von Grünland-Flächen angebracht werden.
Bei den artangepassten Nistkästen hat das Einflugloch hat für Stare einen Durchmesser von 45 mm, für Feldspitzler von 27 mm.
Artenschutzmaßnahmen Fledermäuse
Um die ökologische Funktion der Fledermausquartiere zu wahren und um artenschutzrechtliche Konflikte sicher zu umgehen, sind als Ersatz in 5 Gruppen jeweils 5 künstliche Fledermaushöhlen in räumlicher Nähe zum Plangebiet, zu installieren. Vorzugsweise sollen hier ältere (landwirtschaftliche) Gebäude in den Giebelbereichen und/oder Fassaden nahe den Dachunterzügen, wie auch ältere Bäume mit Stammdurchmessern > 40 cm zum Aufhängen in mindestens 3 m Höhe gewählt werden, geschützt vor Vandalismus, Diebstahl und Störungen. Nach Süden und Osten exponierte Fluglochöffnungen bieten günstige An- und Abflugmöglichkeiten.
In der Anwendung können mehrere Höhlentypen variiert werden. (Fledermaus-Fassadenquartier 1 FQ, Fledermaushöhle 2FN, Fledermaushöhle 1 FD, Hersteller: Schwegler Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH 73614 Schorndorf, Hinkelstraße 35, www.schwegler-natur.de oder gleichwertig).
Bauleistungen
Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenerleuchtung, Gebäudebeleuchtung, Straßenbeleuchtung) während der Bau- und Wohnphase sind so modifiziert zu installieren und zu verwenden, dass keine Insekten angelockt und getötet werden. Ebenso sollen keine Fledermäuse und Eulen aus der unmittelbaren Nachbarschaft bei ihren Jagdfügen durch blendende Lichtwirkungen abgeschreckt werden. Es sollte auf helles, weißes Leuchtmittel mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Bei der Ausleuchtung sind weitreichende, horizontale Abstrahlungen zu vermeiden. Leuchtkörper, die durch ihre Bauart das Licht nach unten abstrahlen, sind zu bevorzugen.
Leichtgewässer
Das Entstehen von Leichtgewässern infolge wassergefüllter Gruben und Fahrspuren sollte vermieden werden. Insbesondere in den Frühjahrsmonaten suchen wandernde Amphibien, wie z. B. die Erdkröte, tieferen, größere Pfützen und ausgefahrene, mit Wasser gefüllte Spuren auf. Für die Larven ist mit dem Baubetrieb keine erfolgreiche Metamorphose zu erwarten.
Rohbau-Maßnahmen
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbau-Gebäude möglichst schnell zu verbleiben bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.
Tierfallen
Tierfallen, die sich mit offenen Schächten, Gullys oder offenerliegenden Keilen ergeben können, sind während der Baumaßnahmen, wenn diese Arbeiten ruhen, so zu sichern, dass sich keine Gefährdungen ergeben. Dauerhaft verbleibende Schächte, Gullys etc. müssen ebenfalls gesichert werden, zum Beispiel mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.
Vogelzug
Bei den neuem Gebäuden gilt es möglichst Vogelzug zu vermeiden. Bei der Verwendung von transparenten oder spiegelfähigen Glasflächen sollte die Art des Glases und die räumliche Gestaltung vor und hinter den Fenstern passend gewählt werden. Am wirksamsten sind engmaschige Muster, die auf das Glas aufgedruckt oder geklebt werden und von den Vögeln nachgewiesen als Hindernis erkannt werden. Vogelzugglas mit UV-Markierungen ist nur bedingt ersetzbar, da nicht alle Vogelarten die UV-Markierungen wahrnehmen. Ebenso sind die häufig verwendeten Vogelglasfolien unwirksam. Wenn größere Glasflächen oder verglaste Eckbereiche geplant sind, wird unbedingt empfohlen, die Planung des Gebäudes im Vorhinein mit einem Experten (je nach themenbezogener Qualifikation Vogelkundler oder Architekt) abzustimmen.
- Bodenerkundung**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Wesung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Bergbau**
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Freiheit von Stein“ im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven und über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 243“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50418 Köln.
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Erwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Gubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwiefern der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.
Außerdem ist der Planungsbereich durch Stümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwassererhebungen betroffen. Für die Stümpfungsmaßnahmen wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2, 5, 09, 07 Köhler Scholle, 05 Köhler Scholle.
Folgendes sollte berücksichtigt werden:
Die Grundwassererhebungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleanlage, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwassererhebung für den Braunkohleabbau 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.
Es wird empfohlen diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.
- Kampfmittel**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenampfundungen und Bombenwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeebene von 1945 abzuschleifen. Erfolgreich Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdektion empfohlen.
- Erdbeben**
Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungsstelle der DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.
Analog zu den Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 sind die Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998, insbesondere die jeweiligen entsprechenden Bedeutungsbeiwerte, zu beachten.
- Schutzgut Boden**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Verwitterung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Einsichtnahme von Vorschriften**
In die Bezug genommenen und der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Normen) können im Rathaus der Gemeinde Aldenhoven während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

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)
FH = 8,50 m Höchstmaß der Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO
o Offene Bauweise
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsbenutzter Bereich
Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**
§ 9 (1) Nr. 20 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen
St Stellplätze
Lärmschutzwand
Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes Lärmpegelbereich VI

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze
FD Flachdach	1625 Flurstücksnummer
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen
Langenmaß	geplante Höhen in NHN
Parallelmaß	
Winkelmaß	



Entwurf VDH VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon 02431 - 97318 & info@vdh.de	1. Aufstellung Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Ausfertigungsbeschluss Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen.	5. Beteiligung der Behörden Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die 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.	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 gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
Planunggrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Katasters des Kreises Düren mit Stand vom April 2015 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am ortsüblich bekannt gemacht.	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung ausgelegt.	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.	8. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister