

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, email: info@vdh.com	1. Aufstellung Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am 27.09.2018 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplan für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	3. Auslegungsbefehl Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am 27.09.2018 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	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 14.09.2020 aufgefordert, bis zum 25.09.2020 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.	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
Plangrundlage 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 13.08.2020 ortsüblich bekannt gemacht.	4. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.08.2020 vom 23.08.2020 bis zum 25.09.2020 öffentlich ausgelegt.	6. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat den Bebauungsplan als Satzung 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

Textliche Festsetzungen

- Räumlicher Geltungsbereich (§ 9 Abs. 7 BauGB)**
Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen Gemarkung Aldenhoven, Flur 3, Flurstücke 1265 und 1266. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungsrechtliche Absicherung der geplanten Nutzung erforderlich sind oder die für die Anbindung an das öffentliche Wegenetz genutzt werden sollen. Weiterhin wurden die bereits realisierten Wohngebäude sowie Stellplatzflächen mit einbezogen.
- Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO ausgewiesen, da diese Fläche dem Wohnen dienen soll. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB aufgestellt wird, ist die Gemeinde gehalten, die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO auszuschließen.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)**
Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen sowie der Geschossigkeit geregelt.
 - Grundflächenzahl (GRZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)**
Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. § 17 BauNVO definiert für Allgemeines Wohngebiete eine GRZ von 0,4 als Obergrenze hinsichtlich der Grundflächenzahl. Der Empfehlung der BauNVO folgend sowie in Anlehnung an die umliegende Bebauungsdichte sowie die Festsetzungen der Bebauungspläne im näheren Umfeld wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet eine Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Zusätzlich ermöglicht § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die Überschreitung der festgesetzten GRZ um bis zu 50% durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Vorliegend ist somit eine Überbauung des Grundstücks bis zum Faktor 0,6 möglich, sofern die durch die baulichen Hauptanlagen überbauten Flächen maximal dem Faktor 0,4 entsprechen.
 - Geschossflächenzahl (GFZ) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 BauNVO)**
Die Geschossflächenzahl (GFZ) gibt an, wie viel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Gemäß § 17 BauNVO beträgt die Obergrenze für die Geschossflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten 1,2. Im vorliegenden Bebauungsplan wird für die allgemeinen Wohngebiete eine Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt, um das Ortsbild vor einer Überprägung durch eine zu starke Höhenentwicklung zu schützen.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)**
Im Bebauungsplan wird zur Regelung des Maßes der baulichen Nutzung zudem die Zulässigkeit der maximalen Höhe baulicher Anlagen gem. § 18 BauNVO festgesetzt. Die Festsetzungen orientieren sich am umgebenden Bestand, um den städtebaulichen Charakter des Umfeldes zu wahren. Vorliegend wird die Firsthöhe festgesetzt, wodurch ebenfalls Einfluss auf die Gestaltung des Ortsbildes genommen wird.
Die Firsthöhe der Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 10,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Traufhöhe dieser Gebäude wird maximal mit 7,2 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Als Dachformen werden Satteldach, Pultdach und Flachdach festgesetzt.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)**
Um die Entstehung einer ortsbildverträglichen, aufgetackelten Bauweise zu fördern, wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. In dem Plangebiet sind Mehrfamilienhäuser zulässig.
- Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)**
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO durch die Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen bestimmt. Um dem Grundstückseigentümer ausreichend Flexibilität bei der Bebauung der Grundstücke zu bieten, wird die überbaubare Grundstücksfläche im vorliegenden Bebauungsplan ausschließlich mittels Baugrenzen definiert. Zukünftige Bauvorhaben können hinter den Baugrenzen zurückbleiben, wodurch eine gewisse Flexibilität bei der Bebauung ermöglicht wird. Die Bauweisen sind städtebaulich sinnvoll.
Ein Überschreiten der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen wird um bis zu 2,0 m zugelassen. Von den genannten baulichen Anlagen gehen aufgrund ihres untergeordneten Charakters und der rückwärtigen Lage keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild aus. Die Überschreitung steht somit dem Plankonzept nicht entgegen.
Stellplätze sind nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und ausgewiesenen Stellplatzflächen zulässig.
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die Anbindung des Wohngebietes an die restliche Ortslage erfolgt über einen Privatweg von der Martinusstraße aus.
- Stellplatzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)**
In der Stellplatzfläche sind nur Stellplätze zulässig.
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Das Plangebiet wird von der bewegungsaktiven tektonischen Störung „Aldenhovener Sprung“ gekreuzt. Im Verlauf dieser tektonischen Störung treten unterschiedliche bauwerkschädigende Bodenbewegungen auf.
Die Flächen sind von jeglicher Neubebauung freizuhalten, dies gilt auch für Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO. Ausgenommen davon sind die bestehenden Garagen.
Auf den Flächen können Grün-, Verkehrsflächen und Spielplätze angelegt werden.

Hinweise

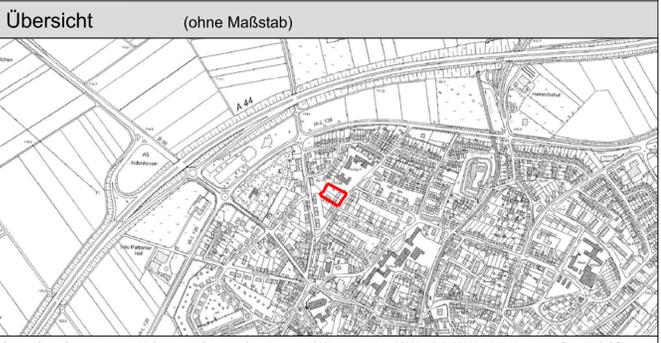
- Artenschutz**
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Alerwetsvogelarten“ sind folgende Maßnahmen notwendig:
 - Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken unbedingt während der vermehrungsfreien Zeit vom 01.10. bis 28.02. vorgenommen werden um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind Bäume zur Sicherheit auf den Bestatz mit Fledermäusen zu kontrollieren.
 - Sollte eine Flächenanspruchnahme innerhalb der Brutzeit stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen (z.B. Verminderung der Attraktivität von Flächen) oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.
 - Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Probleme (Verbotstatbestand) sind Rohbaugebäude möglichst schnell zu verschließen bzw. geschlossen zu halten, wenn die Baumaßnahmen über einen längeren Zeitraum ruhen.
 - Tierfallen, die sich während der Baumaßnahmen durch offene Schächle und Gruben ergeben können, sind abzudecken, während die Arbeiten ruhen. Sollten dauerhaft Schächle, Gullys etc. verbleiben, müssen diese ebenfalls gesichert werden, zum Beispiel mit Abdeckungen aus feinen Gittern oder Platten.
 - Beleuchtungen (Halogenlampen / Strahler) während der Bau- und Wohnphase sind so modifiziert zu installieren und zu verwenden, dass keine Insekten angezogen und getötet werden. Ebenso sollen keine Fledermäuse und Eulen aus der unmittelbaren Nachbarschaft bei ihren Jagdflügen durch blendende Lichtwirkungen abgeschreckt werden. Es sollte auf helle, weiße 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.
 - Bei dem neuen Gebäude gilt es möglichen Vogelschlag zu vermeiden. Bei der Verwendung von transparenten oder spiegelfähigen Glasscheiben 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. Vogelschutzglas mit UV-Markierungen ist nur bedingt einsetzbar, da nicht alle Vogelarten die UV-Markierungen wahrnehmen. Ebenso sind die häufig verwendeten Vogelschutznetze unwirksam. Es wird bei größeren Glasflächen oder verglasten Eckbereichen empfohlen, die Planung vorab mit einem Vogelkundler oder Architekten abzustimmen.
- Bodendenkmal**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Bergbau**
Das Plangebiet befindet sich über dem Steinkohle verliehenen Bergwerkfeld „Norbert Metz“, im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhrer Straße 83 in 41836 Hüchelhoven, sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Jülich 6“, im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttingweg 2 in 50935 Köln.
Ferner liegt das o.g. Vorhaben über dem Erlaubnisfeld „Weisweiler“, Die Erlaubnis gewährt das Recht zur Aufsuchung von Erdwärme. Rechtsinhaberin der Erlaubnis ist die RWE Power Aktiengesellschaft, in Köln.
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grundwassers 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. Es wird empfohlen, eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhrer Straße 83 in 41836 Hüchelhoven einzuholen.
Des Weiteren ist die Planungsbereich durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 2 - 5, 07 Köhner Scholle, 05 Köhner Scholle.
Folgendes sollte berücksichtigt werden:
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Bedürfnisspanne der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hier durch 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 ehe Anfrage an die RWE Power AG, Stüttingweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erntverband, Am Erntverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.
- Kampfmittel**
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen 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 Geländeneau von 1945 abzuschließen.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.
- Erdbeben**
Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S 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, Stützbauteile 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 Bedeutungsbeurteilung, 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 nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.
- Einsichtnahme von Vorschriften**
Die in 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

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB Allgemeines Wohngebiet	3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO Baugrenze
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) TH = 7,2 Höchstmaß der Traufhöhe in m FH = 10 Höchstmaß der Firsthöhe in m FD Flachdach SD Satteldach PD Pultdach	4. Sonstige Planzeichen Flächen für Stellplätze § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 1 BauGB

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

	Gebäude		Flurkarte
	Durchfahrt, Arkade		Flurstücksgrenze
FD	Flachdach	1625	Flurstücksnummer
II	Anzahl der Vollgeschosse	65,38	vorth. Höhen
~5,00~	Längenmaß		Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
~#5,00~	Parallelmaß		
90°	Winkelmaß		



GEMEINDE ALDENHOVEN
 Bebauungsplan 77A
 - Martinusstraße -

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

Z-Nr.: PM-B-20-022-BP-01-04	Maßstab: 1 : 250	Stand: 06.10.2020
bearbeitet: Moesgen	gezeichnet: Michalke	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786).

Planzeichenverordnung (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 4 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14.04.2020 (GV. NRW. S. 218b).