

WA	II
0,4	0,8
o	ED
TH= max. 6,50m	
FH= max. 11,00m	



### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 & 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe; Tankstellen) gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
**Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)  
• Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen sind die in der Planzeichnung zeichnerisch festgesetzten Bezugspunkte (geplanter Endausbau Verkehrsfläche). Maßgebend ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt, gemessen von der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Baugrundstücks. Sofern mehrere Bezugspunkte in gleicher Entfernung liegen, ist der höchstgelegene Bezugspunkt maßgebend.  
• Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Dachhaut.  
• Die Firsthöhe bemisst sich im höchsten Punkt der Dacheindeckung.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
**Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)  
Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen um bis zu 2,0 m ist zulässig. Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstückseinfahrt. Die erforderlichen Abstandsflächen gem. BauO NRW bleiben hiervon unberührt.
- Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern gilt jede Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers zu belasten.

### Kennzeichnungen

**Baugrundverhältnisse**  
Im Plangebiet sind Böden mit humosem Bodenmaterial vorherrschend. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.  
Es sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 "Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

### Hinweise

**Baufeldfreimachung**  
Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß §44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG müssen etwaige Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Sollte die Bauaufreimung erst nach Ende Februar erfolgen sind die Rodungsarbeiten unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Sollte im Rahmen dessen ein Besatz festgestellt werden, ist das weitere Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.  
**Fortpflanzungsstätte des Steinkauzes**  
Zur Vermeidung einer temporären oder dauerhaften Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten bzw. direkte Beeinträchtigung von Arten durch anlagebedingte Lärmemissionen und visuelle Reize gemäß §44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG sind mindestens drei neue artspezifische Fortpflanzungsstätten im Nahbereich des bestehenden Standortes zu schaffen und dauerhaft zu sichern. Die in der Artenschutzrechtlichen Prüfung (D. Liebert, Büro für Freiraumplanung, 21.08.2018) genannten Anforderungen an die Maßnahme sind zu beachten.  
Im Sinne der Vorsorge wird zudem ein Ersatzhabitat für den Steinkauz innerhalb der Ortslage Dürboslar geschaffen. Dies wird im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages vor Satzungsbeschluss gesichert.  
**Kampfmittelverdacht**  
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkaufhandlungen. Es wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleiben. Zur Festlegung des abzuschleibenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.

### Hinweise

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.  
**Erbbebengefährdung**  
Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 Untergrundklasse S zuzuordnen.  
Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.  
Die DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.  
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.  
**Bergbauliche Verhältnisse**  
Das o.g. das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Norbert Metz", im Eigentum der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven, sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Aldenhoven 5", im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in-50416 Köln.  
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grundwasserstandes 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.  
Das Plangebiet ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.  
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohle Tagebaue, 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.  
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

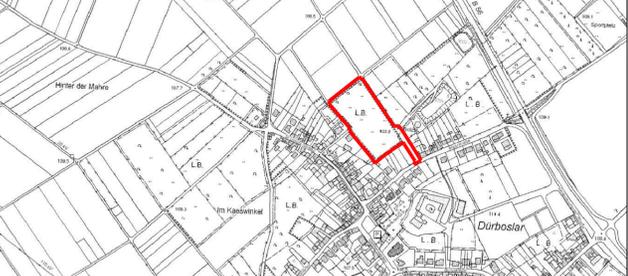
### Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH Höchstmaß der Traufhöhe  
FH Höchstmaß der Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)  
ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
o Offene Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche  
ö öffentlich p privat  
öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung; Verkehrsberuhigter Bereich  
Straßenbegrenzungslinie
- Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern** (§ 9 (1) Nr. 23 BauGB)  
Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Sonstige Planzeichen**  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)  
geplanter Straßenhöhenpunkt in m NN
- Kennzeichnungen**  
Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

### unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

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

### Übersicht (ohne Maßstab)



Quelle: eigene Darstellung ohne Maßstab nach Deutsche Grundkarte (1:5000). Koordinate: 52306\_5642, Katasterbehörde: Kreis Düren, Fortführungsstand der Flurstände: 2008-12-31, Bereitgestellt von Land NRW (2018): Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de-by-2.0](http://www.govdata.de/dl-de-by-2.0)), zugegriffen am 02.10.2018 über <https://www.lfm-online.nrw.de>

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

Z-Nr.: PM-B-18-35-BP-01-06	Maßstab: 1 : 500	Stand: 24.05.2019
bearbeitet: Bomkamp	gezeichnet: Michalke	

<b>Entwurf</b> Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>5. Auslegungsbeschluss</b> Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>7. 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 ..... aufgefordert, bis zum ..... zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>9. 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. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>Rechtsgrundlagen</b> Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), Planzeichnungsverordnung (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 18.12.2018 (GV.NRW.S. 759, ber. 2019 S.23), Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW. 2018 S.421).
<b>1. Aufstellung</b> Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>6. Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>8. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	<b>10. Bekanntmachung</b> Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister	