



**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 Verfahrensregeln aufgenommen.  
Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die unmittelbar für die planungrechtliche 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)**  
Im räumlichen Geltungsbereich 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.  
Im Wohngebiet 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 Erdbauoberfläche 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 des Fertigfußbodens der Erdgeschosses der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen. Bei eingeschossiger Bebauung wird eine maximale Firsthöhe von 6,5 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 Altkante 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 Grundstückeinfahrt.
- 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 2,0 m zulässig. Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstückeinfahrt.  
Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentrennlinie) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen. Stellplätze, Carports und Garagen müssen mindestens in der Höhe der geplanten Straße (Erdabsatzhöhe) errichtet werden.
- Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 3 BauGB)**  
In dem allgemeinen Wohngebiet sind Aufschüttungen zulässig, die den bestehenden Höhenunterschied zwischen dem Erschließungsstrahl und der geplanten Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschosses der Gebäude ausgleichen.
- Abschneeflächen**  
Alle Höhenfestsetzungen sowie auch die Ermittlung der Abschneeflächen beziehen sich auf die Höhe der dem Gebäude vorgelagerten Erschließungsstraße. Die Abschneeflächen 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 räumliche Ortslage Schleiden erfolgt über die Verbreiterung der Straße „Am Nonnenhof“. Diese wird als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die gesamte Erschließungsfläche innerhalb des Plangebietes wird als „Verkehrsflächenbereich“ festgesetzt.
- Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**  
Zur Untersuchung immissionsschutzrechtlicher 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 Außenlärmpegel im Sinne der DIN 4109 für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauten gegenüber Außenlärm ermittelt.  
**Schalldchutzmaßnahmen**  
Aufgrund der unzulässigen Geräuschimmissionen in der südlich geplanten Wohnbebauung sind Lärmschutzmaßnahmen 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 Spitzelpegel eingehalten. Die Richtwerte werden hier nachts 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.

**Hinweise**

- Artenschutz**  
Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltvogelarten“ ist die folgende Maßnahme notwendig:  
**Zaunstruktur für die Baufeldrinnung**  
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. 3 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 Fladenmarken zu kontrollieren.  
**Artenchutzmaßnahmen Höhlenbrüter**  
Um die ökologische Funktion der Fladenmarkenquartiere zu wahren und um artenschutzrechtliche Konflikte sicher zu umgehen, sind als Ersatz in 5 Gruppen jeweils 5 künstliche Fladenmauhöhlen in räumlicher Nähe zum Plangebiet zu installieren. Vorzugsweise sollen hier ältere (landwirtschaftliche) Gebäude in den Geländebereichen und/oder Fassaden nahe den Dachunterzügen, wie auch ältere Bäume mit Stammdurchmessern > 40 cm zum Aufhängen in mindestens 3 m Höhe gewählt werden, gesichert vor Vandalismus, Diebstahl und Störungen. Nach Süden und Osten exponierte Fladenmarken bieten günstige An- und Abflugmöglichkeiten.  
In der Anwendung können mehrere Höhlenvarianten variieren werden. (Fladenmau-Fassadenquartier 1 FQ; Fladenmauhöhle 2FN, Fladenmauhöhle 1 FD, Hersteller: Schwelger Vogel- u. Naturschutzprodukte GmbH 73614 Schornfurt; Hohlraumtiefe 35; www.schwelger-natur.de oder gleichwertig).  
**Beleuchtungen**  
Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Gebäudebeleuchtung, Straßenbeleuchtung) während der Bau- und Wohnphase sind so modifiziert zu installieren und zu verwenden, dass keine Insekten angezogen und getötet werden. Ebenso sollen keine Fladenmauhöhlen und Eulen aus der unmittelbaren Nachbarschaft bei ihren Jagdflügen durch blendende Lichtwirkungen abgeschreckt werden. Es sollte auf helle, weiche Leuchtstrahl mit hohem UV-Anteil verzichtet werden. Bei der Ausleuchtung sind vertikale, horizontale Abstrahlungen zu vermeiden. Leuchtkörper, die durch ihre Bauart das Licht nach unten abstrahlen, sind zu bevorzugen.  
**Lichtgewässer**  
Das Entstehen von Lichtgewässern infolge wassergelagerter Gruben und Fahrspuren sollte vermieden werden. Die Bodenbewegungen auftrahende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedden, Zahnholzstraße 45, 52385 Niedden, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Befunde sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Widmung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Bodenberührung**  
Die Bodenbewegungen auftrahende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedden, Zahnholzstraße 45, 52385 Niedden, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Befunde sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Widmung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Bergbau**  
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verfahrenen Bergwerkfeld „Freiherr von Stein“ im Eigentum der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhrer Straße 83 in 41836 Hückelhoven und über den auf Braunkohle verfahrenen Bergwerkfeld „Union 243“ im Eigentum der RV Rheinbraun (Jandl) und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umwidmung in 50116 Köln.  
Der Planbereich befindet sich in einem früheren Erklärungsgebiet 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. Insoweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhrer Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.  
Außerdem ist der Planbereich durch Stützmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Geländegestaltung wurden folgende Grundwasserleiter (nach Erstellung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk 98, 8, 7, 6D, 8B, 2, 5, 05, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.  
Folgendes sollte berücksichtigt werden:  
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleabbau, nach über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinträchtigung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Stützmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.  
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleabbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind handwerklich 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, Stützgewerk 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserstände an den Erwerbort, Am Erwerbort 6 in 50128 Bergheim, zu stellen.
- Kampfmittel**  
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkaufmündungen und Bombenabwürfe. 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. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdeklaration empfohlen.
- Erdbeben**  
Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse T nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungsbefreiung 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 Bedeutungsklassen, 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 naturnahem Zustand zu erhalten und vor Verunreinigung zu schützen. Er ist vorwiegend 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**

- Art der baulichen Nutzung**  
WA Allgemeines Wohngebiet
- Maß der baulichen Nutzung**  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)  
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH = 8,50 m Höchstmaß der Firsthöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
o Offene Bauweise  
Baugrenze
- Verkehrsflächen**  
Straßenverkehrsfläche  
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsflächenbereich  
Ö Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Sonstige Planzeichen**  
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-Immissionsschutzgesetzes  
Lärmpiegelbereich VI

**unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung**

- Gebäude
- Durchfahrt, Arkade
- FD Flachdach
- Anzahl der Vollgeschosse
- Längemaß
- Parallelmaß
- Winkelmaß
- Flurkarte
- Flurstücksgrenze
- Flurstücksnummer
- vorh. Höhen
- geplante Höhen in NHN

**Übersicht (ohne Maßstab)**

**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).

Baumutzungsverordnung (BaumtV) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Planungsverordnung (PlanV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 95). 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. 666). 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).

**1. Aufstellung**  
Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am 04.04.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.

**2. Bekanntmachung der Aufstellung**  
Dieser Plan wurde auf Grundlage des amtlichen Kataloges des Kreises Düren mit Stand vom April 2015 erstellt.

**3. Auslegungsbeschluss**  
Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am 04.04.2021 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

**4. Öffentliche Auslegung**  
Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach öffentlicher Bekanntmachung am 04.04.2021, vom 22.04.2021 bis zum 26.04.2021 öffentlich ausgestellt.

**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 03.04.2021 aufgefordert, bis zum 26.04.2021 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.

**6. Bekanntmachung**  
Der Begehrbesitz über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am 04.04.2021, öffentlich bekannt gemacht.

**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 gemeinsamen Gremiums übereinstimmt und dass die für die Rechtsgültigkeit maßgebenden Verfeinerungsvorschriften eingehalten sind.

**8. Satzungsbeschluss**  
Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat den Bebauungsplan am 04.04.2021, gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.

**9. Satzungsbeschluss**  
Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 04.04.2021, öffentlich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.

**VDH**  
VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
Telefon: 02431 97318-0, e-mail: info@vdh.de

**GEMEINDE ALDENHOVEN**  
Bebauungsplan Nr. 80 SCH - Am Nonnenhof - Ortslage Schleiden

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

Z-Nr.: PM-B-19-122-BP-01-08 Maßstab: 1 : 500 Stand: 24.06.2021  
bearbeitet: Moesgen gezeichnet: Stoyanova