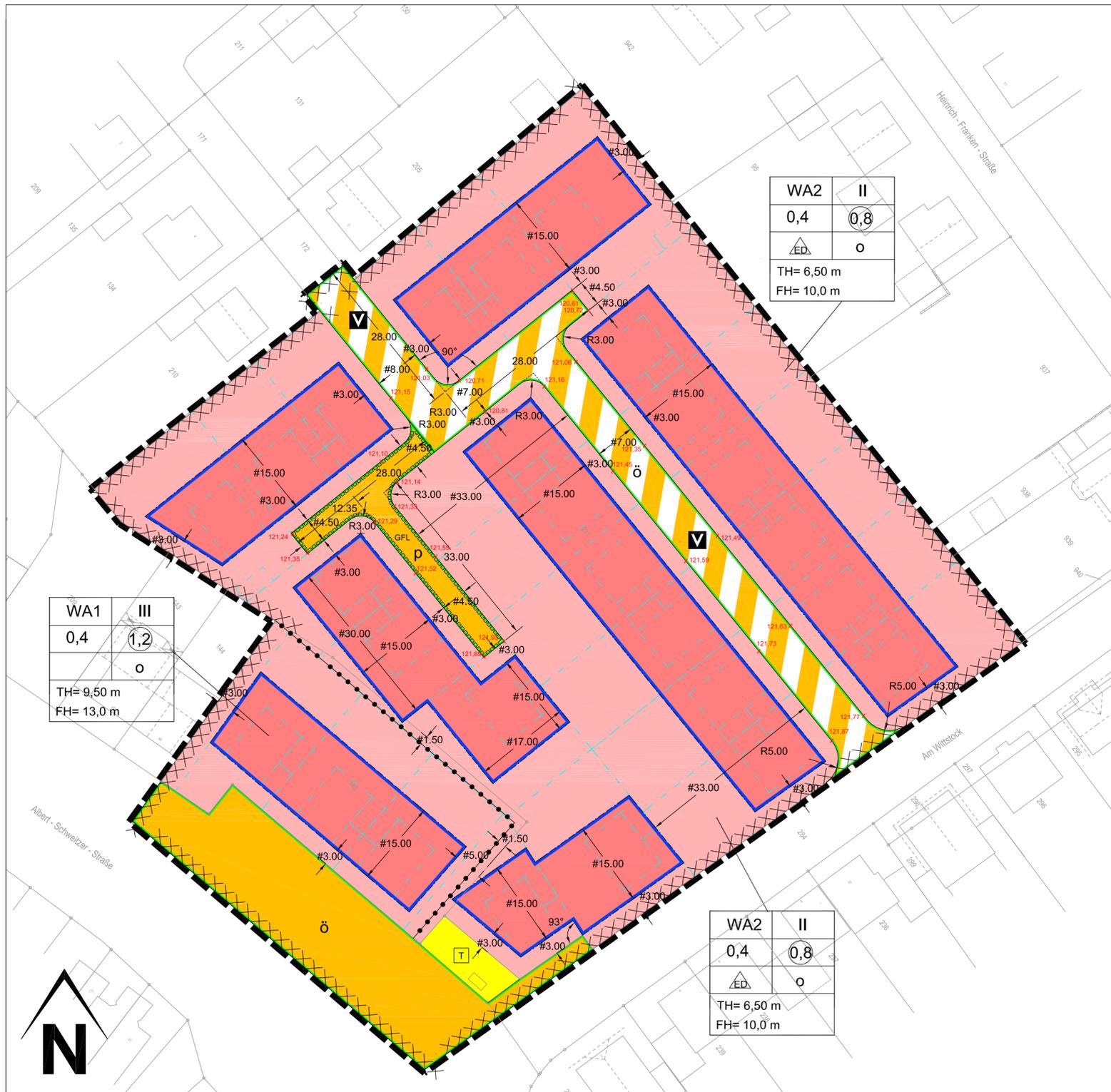




# GEMEINDE ALDENHOVEN

## Bebauungsplan Nr. 74 S - Am Wittstock -



### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
In den allgemeinen Wohngebieten (WA1 und WA2) 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. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firsthöhe bemisst sich im höchsten Punkt der Dacheindeckung.  
• Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist im WA1 die bereits ausgebaute Albert-Schwelzer-Straße. Der Bezugspunkt ist dabei die Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Unterer Bezugspunkt für die im WA2 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 nächstgelegene Bezugspunkt maßgebend.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
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)  
Im WA2 sind je Wohngebäude 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 der Leitungsträger zu belasten.

### Kennzeichnung

**Steinkohlebergbau**  
Bedingt durch den Steinkohlebergbau sind im Plangebiet Unstetigkeitszonen vorhanden. Daher ist auf eine Unterkellerung zu verzichten und es werden einfach rechteckige Fundamente mit verstärkter Bodenplatte empfohlen. Zudem sind die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen zu bewerten.

**Hinweise**  
**Artenschutz**  
Kontrolle der alten Winterlinde  
Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist die alte Winterlinde an der Albert-Schwelzer-Straße durch qualifiziertes Fachpersonal auf Brutvorkommen von Vögeln und auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss die Rodung nach Verlassen der Höhlen bzw. der Nester erfolgen.  
Bauzeitenbeschränkung  
Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste infolge der Zerstörung von Nestern oder Gelegen europäischer Vogelarten hat die Baufeldräumung (Entfernen der Vegetation, Abschieben des Oberbodens etc.) außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen.  
**Erdbebenzone**  
Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen in NRW, Juni 2006. Bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten sind die technischen Baubestimmungen des Landes NRW in Form der DIN 4149:2005-04, Bauten in deutschen Erdbebengebieten bzw. die Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998 und die jeweiligen Bedeutungsbewerte zu berücksichtigen.  
Anwendungsteile von 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, Stützbauewerke und geotechnische Aspekte“.  
**Boden Denkmäler**  
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische 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 deren Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.  
**Sümpfungsmaßnahmen**  
Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.  
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, 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 Sümpfungsmaßnahmen 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.  
**Kampfmittelverdacht**  
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Gefändniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortstermin mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen.  
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.  
**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.

### Rechtsgrundlagen

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),  
Planzonenverordnung (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.738),  
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (GV.NRW S.421).

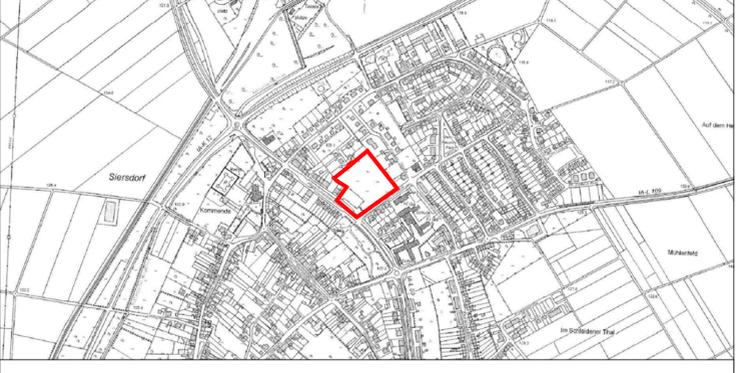
### Zeichnerische Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)  
WA Allgemeines Wohngebiet
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)  
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)  
III Geschossflächenzahl (GFZ)  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
TH= 6,50 m Höchstmaß der Traufhöhe  
FH= 10,00 m Höchstmaß der Firsthöhe
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)  
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
Offene Bauweise  
Baugrenze
  - Verkehrsflächen** (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)  
Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung**  
**Straßenbegrenzungslinie**  
**Verkehrsberuhigter Bereich**  
private Straßenverkehrsfläche  
öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung** (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)  
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen  
Trafo
- 6. Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung  
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB
- Kennzeichnungen**  
Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (5) Nr. 1 BauGB

### unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

- Gebäude  
Durchfahrt, Arkade  
Flachdach  
Anzahl der Vollgeschosse
- Flurkarte  
Flurstücksgrenze  
Flurstücksnummer  
vorh. Höhen
- Längenmaß  
Parallelmaß  
Winkelmäß
- Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.  
gepl. Höhen

### Übersicht (ohne Maßstab)



# GEMEINDE ALDENHOVEN

## Bebauungsplan Nr. 74 S - Am Wittstock -



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

Z-Nr.: PM-B-18-14-BP-01-04 Maßstab: 1 : 500 Stand: 23.05.2019

bearbeitet: Bomkamp gezeichnet: Michalke/Nelis

|  |   |  |   |   |
|--|---|--|---|---|
| <b>Entwurf</b><br><br><b>VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH</b><br>Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz<br>Telefon: 02431 - 97318 0, eMail: info@vdhgm.de | <b>1. Aufstellung</b><br>Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am 21.06.2019 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.<br><br>Datum / Unterschrift Bürgermeister | <b>3. Auslegungsbefehl</b><br>Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am 21.06.2019 beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.<br><br>Datum / Unterschrift Bürgermeister  | <b>5. Beteiligung der Behörden</b><br>Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 05.04.2019 aufgefordert, bis zum 18.05.2019 zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen.<br><br>Datum / Unterschrift Bürgermeister | <b>7. Ausfertigung</b><br>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.<br><br>Datum / Unterschrift Bürgermeister |
|  | <b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b><br>Dieser Plan wurde auf Grundlage der Vermesser Vorholz und Wüller mit Stand vom 07.09.2018 erstellt.<br><br>Datum / Unterschrift Bürgermeister   | <b>4. Öffentliche Auslegung</b><br>Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat den Bebauungsplan am 13.04.2019 mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.04.2019 vom 15.04.2019 bis zum 18.05.2019 öffentlich auslegen.<br><br>Datum / Unterschrift Bürgermeister | <b>6. Satzungsbeschluss</b><br>Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat den Bebauungsplan am 04.07.2019 gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.<br><br>Datum / Unterschrift Bürgermeister   | <b>8. Bekanntmachung</b><br>Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am 29.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft.<br><br>Datum / Unterschrift Bürgermeister  |