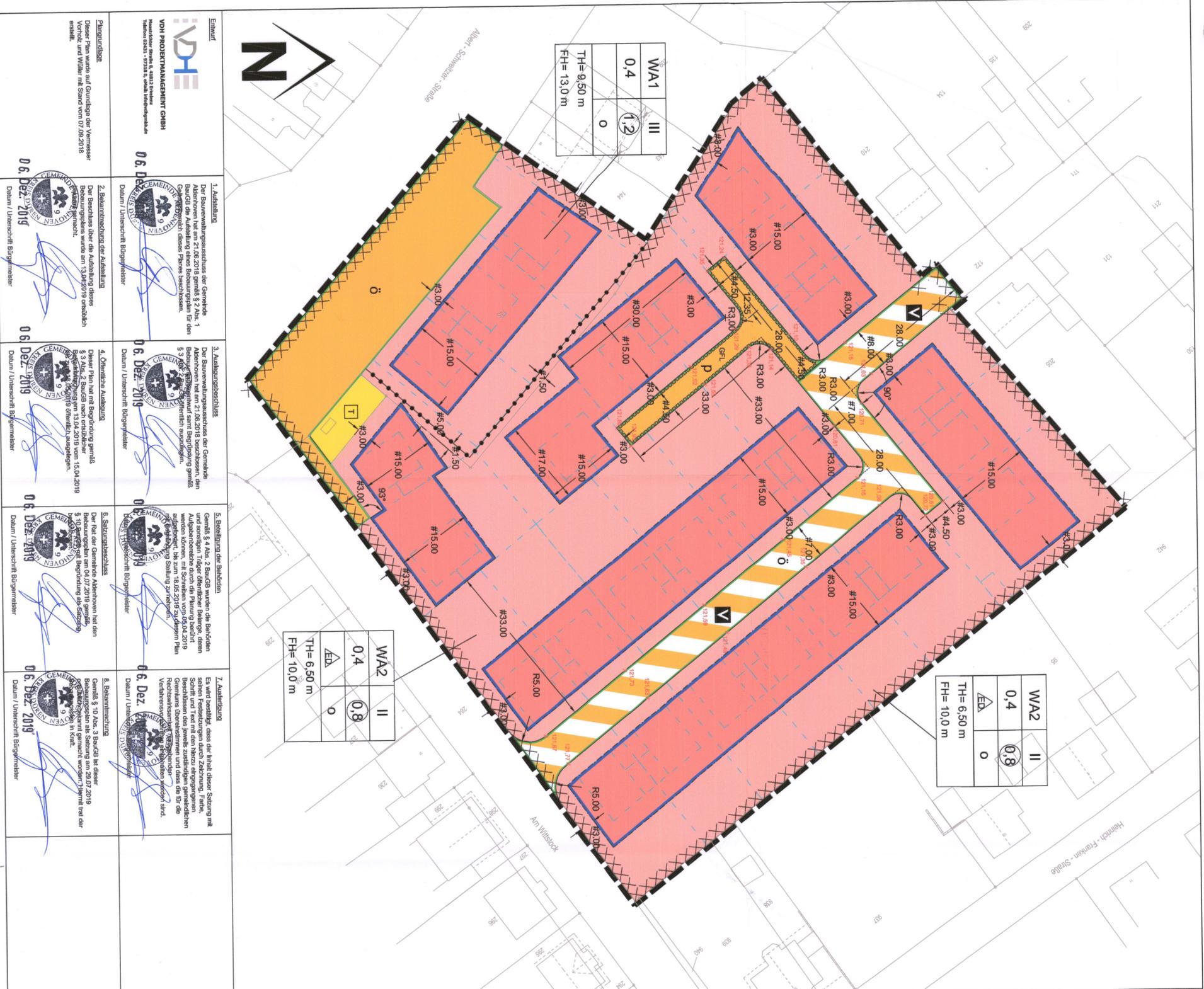




GEMEINDE ALDENHOVEN

Bebauungsplan Nr. 74 S - Am Wittstock -



1 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.

2 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 der Höhe (FH) bestimmt. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des ausbleibenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Frischhöhe bemisst sich im höchsten Punkt der Dachneigung.
• Unterer Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist im WA1 die bereits ausgebaute Albert-Schweitzer-Straße, Der Bezugspunkt ist dabei die Höhe der an den Grundstücks angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante) in Höhe der Mitte der überbauten Grundstücksfläche. Unrech. festgesetzten Bezugspunkte (geplanter Endbau Verkehrsfläche), die Festsetzung ist jeweils der nächstgelegene Bezugspunkt, gemessen von der Mitte der überbauten Grundstücksfläche das jeweilige Baugrundstück. Sofern mehrere Bezugspunkte in gleicher Entfernung liegen, ist der höchstgelegene Bezugspunkt maßgebend.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Gerägen um bis zu 2,0 m ist zulässig. Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstückslehre. Die erforderlichen Abstandsflächen gem. BauN Nrv bleiben hiervon unberührt.

4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Im WA2 sind je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern gilt jede Doppelhausfläche als ein Wohngebäude.

5 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 Umstiegsstellen vorhanden, Daher ist auf eine Unterkellerung zu verzichten und es werden einfach rechteckige Fundamente mit verstärkter Bodenplatte empfohlen. Zudem sind die Baugrundeigenschaften objektiv zu untersuchen zu bewerten.

Hinweise
Arensenschutz
Kontrollen der alten Wirtshofstelle ist die alle Wirtshofstelle an der Albert-Schweitzer-Straße durch Vor Beginn der Rodungsarbeiten ist die alle Wirtshofstelle an der Albert-Schweitzer-Straße durch qualitätszuges Fachperson auf Bodenkennwerten von Vögeln und auf Fledermausbesatz zu untersuchen. Im Falle eines Besatzes muss die Rodung nach Vorwissen der Höhlen bzw. der Nester erfolgen.
Baustellensicherung
Zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste infolge der Zerstörung von Nestern oder Gelegen europäischer Vogelarten hat die Baufeldräumung (Entfernen der Vegetation, Ausschleppen des Oberbodens etc.) außerhalb der Brüt- und Aufzuchtzeiten in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu erfolgen.
Erdbenenzone
Das Plangebiet liegt in der Erdbenenzone 3 in der Untergundklasse T gemäß der Karte der Erdbenenzone in NRW, Juni 2006. Bei der Planung und Bemessung dicker Hochbauten sind die technischen Baubestimmungen des Landes NRW in Form der DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbenengebieten“ bzw. die Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998 und die jeweiligen Bedeutungswerte zu berücksichtigen.
Bodenmerkmal
Anwendungswerte von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik hier insbesondere EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte“.
Bodenmerkmal
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVRS-KM, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Zentrifugstraße: 43 523831 Mühlgraben, 1. Etage, Tel. 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodenmerkmal und Fundstelle sind möglichst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVRS-Amtes für Bodenkennwertbeleg für deren Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Stumpfrücknahmen
Das Plangebiet ist von durch Stumpfrücknahmen des Braunkohleabbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.
Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohleabbaus, 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 Stumpfrücknahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohleabbaus als auch bei einem späten Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tragschicht führen.
Kampfbauverbot
Luttkiller aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenverunreinigungen. Es wird daher eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfbau empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Gefälleiveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist ein Ortsleiter mit dem Kampfbauüberwachungsamt abzustimmen. Verunreinigungen etc. wird zusätzlich eine Stahnschielektrode empfohlen.
Einschleppung von Vorkontaminanten
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
WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
III Geschossflächenzahl (GFZ)
TH = 6,50 m Höchstmaß der Traufhöhe
FH = 10,00 m Höchstmaß der Frischhöhe

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
O Offene Bauweise
Baugrenze

4. Verkehrsflächen
§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
Straßenverkehrsfläche

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Adressbestimmung
§ 9 (1) Nr. 25 BauGB
Fläche für Ver- und Entsorgungsanlagen
T Table

6. Sonstige Planzeichen
§ 9 (1) Nr. 26 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
Aggregation unterschiedlicher Nutzung
mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastene Flächen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

Kennzeichnungen
§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen

unverbindliche Legende Vermessungsangaben/Bemalung

Übersicht (ohne Maßstab)
Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind kein rechtsverbindliches Festsetzungen.
x 1:2.48
ggH. Höhen

Rechtsgrundlagen
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3834),
BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
Grundverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GV NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.12.2019 (GV NRW S. 78),
Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 21.07.2018 (BauO NRW S.421).

Projektmanagement GmbH, Messstricher Straße 8, 41812 Erkelenz, Tel.: 02431/97318 0
bearbeitet: **Bomkamp** gezeichnet: **Michalke/Nelis** Stand: **23.05.2019**

GEMEINDE ALDENHOVEN
Bebauungsplan Nr. 74 S - Am Wittstock -

Entwurf VDM VDM PROJEKTMANAGEMENT GMBH Marschallstr. 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 97318-0 www.vdm.de	1. Aufstellung Der Bebauungsplan der Gemeinde Aldenhoven wird auf Grundlage der Vermessung der Baugrundstücke am 13.04.2019 erstellt. Die Ausfertigung dieses Bebauungsplans ist dem Gemeinderat Aldenhoven am 06. Dez. 2019 zur Kenntnisnahme vorgelegt. Datum / Unterschrift Bürgermeister	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Bebauungsplan der Gemeinde Aldenhoven wird auf Grundlage der Vermessung der Baugrundstücke am 13.04.2019 erstellt. Die Ausfertigung dieses Bebauungsplans ist dem Gemeinderat Aldenhoven am 06. Dez. 2019 zur Kenntnisnahme vorgelegt. Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Ausfertigung Der Bebauungsplan der Gemeinde Aldenhoven wird auf Grundlage der Vermessung der Baugrundstücke am 13.04.2019 erstellt. Die Ausfertigung dieses Bebauungsplans ist dem Gemeinderat Aldenhoven am 06. Dez. 2019 zur Kenntnisnahme vorgelegt. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Öffentlichkeitsauslegung Dieser Plan wird mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB von 13.04.2019 erstellt. Die Ausfertigung dieses Bebauungsplans ist dem Gemeinderat Aldenhoven am 06. Dez. 2019 zur Kenntnisnahme vorgelegt. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Bekanntmachung der Bestätigung Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden die Bestätigung und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom 04.04.2019 über die Möglichkeit der Einsichtnahme in den Bebauungsplan informiert. Datum / Unterschrift Bürgermeister	7. Aufstellung Es wird festgestellt, dass der Inhalt dieser Satzung mit dem geltenden Recht vereinbar ist. Datum / Unterschrift Bürgermeister
--	---	--	--	---	---	--

WA1 III 0,4 TH = 9,50 m FH = 13,0 m	WA2 II 0,4 0,8 TH = 6,50 m FH = 10,0 m
--	--