GEMEINDE ALDENHOVEN

Bebauungsplan Nr. 88 D - Am Aldenhovener Gässchen -

BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

Art der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO

MI — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 BauNVO

II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
ED	Einzel- und Doppelhäuser
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)
1,2	Geschossflächenzahl (GFZ)
TH 8,00 m	Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt
FH 12,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§9 (1) Nr.2 BauGN, §§ 22 und 23 BauNVO

o	offene Bauweise
	Baugrenze
Pr	private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Entwässerungsmulde

Verkehrsflächen
§9 (1) Nr. 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche

Pflanzungen
§9 (1) Nr. 25a und b BauGB

	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
	nachrichtlich vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

PLANZEICHEN

Plangrundlage

Dieser Plan wurde nach Katasterunterlagen hergestellt. Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes richtig und die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

_____, den _____ _____

_____

Verfahrensdaten

1. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88D - Am Aldenhovener Gässchen - wurde vom Bauverwaltungsausschusses der Gemeinde Aldenhoven gemäß § 2 Abs. 1 BauGb am _____ beschlossen.

Aldenhoven, den _____
Der Bürgermeister

Claßen
_____

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88D - Am Aldenhovener Gässchen - wurde am _____ ortsüblich bekanntgemacht.

3. Die Träger öffentlicher Belange wurden vom _____ bis _____ zu der Planung gehört.

4. Der Entwurf wurde am _____ vom Bauverwaltungsausschusses der Gemeinde Aldenhoven beschlossen.

5. Der Entwurf hat nach örtlicher Bekantmachung am _____ vom _____bis _____ öffentlich ausgelegen.

6. Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat am _____ über die Anregungen und Bedenken beschlossen.

7. Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat den Bebauungsplan Nr. 88D - Am Aldenhovener Gässchen - am _____ als Satzung beschlossen.

Aldenhoven, den _____
Der Bürgermeister

Claßen
_____

Ausfertigung:

Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat den Bebauungsplan Nr. 88D - Am Aldenhovener Gässchen - am _____ als Satzung beschlossen. Der textliche und zeichnerische Inhalt des Bebauungsplanes stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein.

Aldenhoven, den _____
Der Bürgermeister

Claßen
_____

Der Beschluss des Rates der Gemeinde Aldenhoven über den Bebauungsplan Nr. 88D - Am Aldenhovener Gässchen - ist am _____ bekanntgemacht worden.

Aldenhoven, den _____
Der Bürgermeister

Claßen

VERFAHRENSDATEN

Texliche Festsezungen
Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013.

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als „**Mischgebiet**" (**MI**) gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO festgesetzt.

Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Bauweise
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §22 Abs. 1 und 2 BauNVO

Das Plangebiet wird als offene Bauweise „**o**" festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO

Grund- und Geschossflächenzahl
Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt **0,6** und die Geschossflächenzahl (GFZ) **1,2**.

Geschossigkeit
Zulässig sind 2 Vollgeschosse. Ein weiteres Geschoss ist zulässig, wenn es nach den landesrechtlichen Vorschriften kein Vollgeschoss ist.

Höhenlage des Erdgeschossfußbodens
Die Oberkante des Erdgeschossfußboden darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Verkehrsfläche in der Mitte des jeweiligen Grundstückes, gemessen an der Grundstücksgrenze.

Höhe der baulichen Anlagen
Die Begrenzung der Gebäudehöhen wird über die zulässigen Trauf-, First- und Attikahöhen geregelt.

Bezugshöhe
Die Bezugshöhe für Trauf-, First- und Attikahöhe ist die Oberkante des fertigen Fußbodens des Erdgeschosses.

Traufhöhe
Die maximal zulässige Traufhöhe (TH) beträgt 8,00 m.
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut.
Bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe die Schnittlinie mit der niedrigeren Außenwand.

Firsthöhe
Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) beträgt 12,00 m.
Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante des Erdgeschossfußbodens und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.
Bei Pultdächern bezeichnet die Firsthöhe die Schnittlinie mit der höheren Außenwand.

Attikahöhe
Die maximal zulässige Höhe der Attika von Flachdächern beträgt bei Vollgeschossen 8,00 m. Bei Geschossen, die nach den landesrechtlichen Vorschriften kein Vollgeschoss sind 12,00 m.

Nebenanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 14 Bau NVO

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind zulässig.

Garagen, Carports und sonstige bauliche Anlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 Bau NVO und § 3 Abs. 4 StellplatzVO NRW

Garagen, Carports, Stellplätze und bauliche Anlagen, die nach den landesrechtlichen Vorschriften in der Abstandsfläche zulässig sind, dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m ab der Straßenbegrenzungslinie auszubilden.

Bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 nach Teil A der Anlage zur Verordnung über notwendige Stellplätze für Kraftfahrzeuge und Fahrräder (StellplatzVO NRW) gilt eine Garagenzufahrt in der Größe eines Stellplatzes als notwendiger Stellplatz für Kraftfahrzeuge. Gefangene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 zulässig.

private Grünfläche
gemäß § 9 Abs.1 Nr. 16 d und 25a BauGB

In der festgesetzte privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Entwässerungsanlage ist eine Regenwasserversickerungsanlage entsprechend des Entwässerungs-/ Bodengutachtens zulässig. Die Fläche ist extensiv zu bewirtschaften und mit 8 Obstbäumen im Abstand von 10 m gemäß der Obstbaumliste der alten regionalen Sorten im Kreis Düren (siehe Seite 21 des landschaftspflegerischen Fachbeitrages) zu bepflanzen.

Schutz, Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Mutterboden
Gemäß § 202 BauGB sind die sachgerechte Zwischenlagerung und der sachgerechte Wiedereinbau des Oberbodens zu gewährleisten. Die DIN 18915 ist zu beachten.

Hausgärten
Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch zu begrünen und zu gestalten.

Als naturschützende Maßnahme, zum Schutz des Artenreichtums und des Mikroklimas sind Schottergärten, Steingärten und Steinschüttungen nicht zulässig.

Artenschutz
Zum Erhalt des Jagdhabitats des Steinkauzes ist der Verlust des Grünlands durch Bebauung und Umwandlung in Gartenland auszugleichen. Dazu wird die private Grünfläche aufgewertet. Sie wird künftig extensiv bewirtschaftet, siehe Festsetzung „Private Grünfläche".

Um den Bestand geeigneter Höhlen für den Steinkautz in Dürbosla zu sichern bzw. zu erhöhen, sind zwei weitere Steinkauzröhren zu installieren. Die Standorte der Kästen im Ort sind mit der Gesellschaft zur Erhaltung der Eulen e.V. abzustimmen.

Auf jedem Grundstück ist an geeigneter Stelle ein Nistkasten für Höhlenbrüter oder Fledermäuse zu installieren.

Gemäß der Artenschutzprüfung (ASP I) sind folgende Vermeidungsmaßnahmen hinsichtlich des Artenschutzes zu beachten:

Die Erschließung der Fläche sollte i.W. außerhalb der Brutzeit, also von September bis Februar, beginnen. Sofern dies nicht möglich ist, müssen Bruten verhindert oder durch eine Begehung vor dem Beginn der Erdarbeiten ausgeschlossen werden.

Im Falle des Fundes von Vogelbruten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

Bei der Beleuchtung der Baustelle und der Beleuchtung von Wohnhäusern und Gärten muss vor allem im Sommerhalbjahr auf helle, weiße Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden, insbesondere in Richtung der angrenzenden Offenlandflächen und Obstwiesen.

Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. STEIOF 2018), ggf. sind die Glasflächen entsprechend zu unterteilen.

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkungen von anderen Schächten, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Schächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden.

Landschaftspflegerischer Ausgleich
Das gemäß Fachbeitrag verbleibende landschaftspflegerische Defizit ist außerhalb des Bebauungsplans durch Umwandlung einer intensiv genutzten Grünlandfläche in Obstwiese auszugleichen. Die Ersatzmaßnahme ist auf einem 650 m² Teilbereich der Flurstücke 415 und 421, Flur 2, Gemarkung Echtz-Konzendorf der Stadt Düren vorzusehen (siehe Abb. 8 des Landschafts-pflegerischen Fachbeitrags). Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen soll etwa 10 Meter betragen. Daraus ergibt sich eine Anzahl von 6 Obstbäumen. Zu verwenden sind 3 Stück Äpfel, 2 Stück Birnen und 1 Stück Steinobst aus der „Obstbaumliste der alten regionalen Sorten im Kreis Düren". Die Grenzen gemäß Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten. Die Umsetzung sollte mit Beginn der Erschließungsmaßnahme erfolgen. Die vorhandene Wiesenfläche ist künftig extensiv bewirtschaftet (Beweidung oder zweimalige Mahd). Die Pflanzqualitäten sowie die Vorgaben zur Pflanzung und Pflege sind gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag auszuführen.

Qualitätsanforderungen an Pflanzmaßnahmen
- Mindestpflanzqualität: Hochstamm mit Stammumfang 14/16 cm
- Die Hochstämme sind mit 3 Pflanzpfählen zu befestigen (Anbindung mit Kokosstrick o.ä.) und mit Schutzgatter zu umgeben.
- 1 Pflanzschnitt nach der Pflanzung, jährliche Erziehungsschnitte bis zum 10. Jahr, danach alle zwei Jahre Erhaltungsschnitte.
- Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Bodendenkmalpflege
Bei Bodenbewegungen und Erdeingriffen sind auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß §2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel. 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13-19 DSchG wird hingewiesen.

Kampfmittelräumung
Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine Überprüfung auf Kampfmittel anzufragen bzw. durchzuführen. Die nachfolgenden Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Aldenhoven zu informieren.

Erdbebengefährdung
Das Plangebiet liegt in einer erdbebengefährdeten Zone. Auf die Notwendigkeit einer Bewertung der Erdbebengefährdung gemäß den geltenden technischen Baubestimmungen und DIN-Vorschriften wird hingewiesen.

Geologie
Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Bodenverhältnisse gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich werden können.

Grundwasser/Bodenbewegungen
Bergbauliche Grundwasserabsenkungen bzw. späterer Grundwasseranstieg können Bodenbewegungen bedingen, die zu Schäden an Gebäuden und baulichen Anlagen führen können. Auf die Notwendigkeit besonderer baulicher Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, wird hingewiesen. Es wird empfohlen zu prüfen, ob bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" zu treffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten unterschiedlich sein können. Maßnahmen gegen kapillaren Grundwasseraufstieg sowie vor drückendes Wasser sind zu prüfen.

Einsichtnahme von Vorschriften
Der Planung zugrundeliegende und im Bebauungsplan genannte Vorschriften, Gesetze, Erlasse und DIN-Normen können im Rathaus der Gemeinde Aldenhoven während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

HINWEISE

ÜBERSICHTSKARTE OHNE MASSSTAB

Architekten

Thorsten Knarren Dipl.-Ing Architekt
Pascal Knarren Dipl.-Ing Architekt
Siegfried Knarren Dipl.-Ing Architekt

Tel. +49 2456 501276
info@k3-architekten.de
www.k3-architekten.de

Sebastianusstraße 8
52538 Selfkant

Planstand: 01.06.2023