

Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- Maß der baulichen Nutzung und Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
 - Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Traufhöhe (TH) und der Firsthöhe (FH).
 - Als unterer Bezugspunkt für die geplante Bebauung wird für den gesamten Bereich 111,01 m ü NN festgesetzt. Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.
 - Die Firsthöhe (FH) wird bei Satteldächern definiert als die Schrittkante der Dachhaut der Dachflächen. Bei Pultdächern und Flachdächern wird die Firsthöhe definiert als der oberste Punkt der Dachhaut des (hochseitigen) Dachabschlusses.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)**
 - Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
 - Der Abstand zwischen der Einfahrtsseite der Garagen (Garagator) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.
 - Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Ausnahmsweise sind auch Abstellräume innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass die Abstellräume in der Verlängerung der Garage errichtet werden und deren Breite und Höhe nicht überschreiten.
 - Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Zulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
 - Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-Kies-Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-Kies-Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-Kies-Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Die zeichnerisch festgesetzte Fläche zum Anpflanzen ist mit einer lebensraumtypischen Hecke (z.B. aus Heidekraut, Feldahorn etc.) zu bepflanzen.
 - Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 5.1 bleiben hiervon unberührt.
- Umgrenzungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)**
 - Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Vertretung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB bzw. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hinweise

- Einsichtnahme von Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Aldenhoven zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.
- Artenschutz**
Um artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen entgegenzuwirken sind die nachfolgenden Maßnahmen zu berücksichtigen:
Bauzeitregelung
Zum Schutz von Brutnester Arten dürfen Rodungen nur vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Der Abbruch der Gebäude darf zum Schutz möglicher Brutnester oder verstreuter einzelner kleiner Fledermäuse nicht in der Zeit von März bis August beginnen. Sofern dies nicht möglich ist, muss durch vorübergehende Untersuchungen sichergestellt werden, dass in der Zeit der aktuellen Brutzeit und laudenden Bräuten keine Vorkommen bestehen. Zur Vermeidung des Nestbaus und des Beginns von Brutnester oder der Überwinterung von Igel sind Hauswerke aus Grünschnitt und aus Bauschutt zeitnah abzuführen.
Schutz gefundener Tiere
Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind Rodungs- oder Abbrucharbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch eine fachkundige Person zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgeweidet werden. Werden Lebensstätten planungsrelevanter Arten gefunden und zerstört, müssen sie entsprechend dem CEF-Leitfaden des Landes (MULNV & FOA 2021) und in Abstimmung mit dem Kreis Düren ersetzt werden.
Beleuchtung
Bei der Beleuchtung der Baustellen muss - v.a. 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. V.a. eine weit ins Offenland reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden. Die benachbarten landwirtschaftlichen Nutzflächen, Gehölze und Gärten dienen Fledermäusen und Eulen sicherlich als Jagdgebiete.
Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen
Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkung von Kellern, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Kellerschächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. ROSSLER ET AL. 2022), da Vogel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete (hier den südlich angrenzenden Garten und die Gehölze in der Nähe). Daher sollte keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben müssen vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sollten optisch unterteilt werden. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas, sichtbar bedruckte Scheiben, aber auch für das menschliche Auge unsichtbare Markierungen im für Vögel sichtbaren UV-Bereich oder die Verwendung von Vogelschutz mit integrierter UV-Markierungen. UV-Markierungen können aber nicht von allen Vogelarten wahrgenommen werden und sind daher nur "letzte Wahl". Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutzverglasungen außerhalb von Gebäuden (ebd.).
Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung von Gebäuden, Gärten und Wegen in die offene Landschaft und in Richtung angrenzender Gärten und naher Gehölze minimiert werden (keine horizontale Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektralfarben, zeitliche und räumliche Beschränkung auf den notwendigen Umfang, vgl. VOIGT ET AL. 2019).
Freiwillige Maßnahmen
Es wird angeregt, an Neubauten Lebensstätten für Vögel und Fledermäuse herzurichten (Höhlensteine oder Kästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter und Fledermäuse). Weiter wird angeregt, die randliche Hecke wieder herzustellen und Kleingewässer zur Förderung der Artenvielfalt und als Wasserquelle für Wildtiere auch in trockenen Zeiten anzulegen.
- Ankauf von Ökopunkten**
Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit im Umfang von 353 Ökopunkten. Dieses soll über den Ankauf von Ökopunkten abgegolten werden. Der Ausgleich ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren vor Satzungsbeschluss abzustimmen.
- Anpflanzungen im Bereich der Schutzstreifen**
Im Schutzstreifen der Leitung dürfen nur solche Anpflanzungen vorgenommen werden, die eine Endwuchshöhe von maximal 3 m erreichen. Durch höherwachsende Gehölze, die in den Randbereichen bzw. außerhalb der Leitungsschutzstreifen angepflanzt werden, besteht die Gefahr, dass durch einen eventuellen Baumbruch die Hochspannungsfreileitung beschädigt wird. Es wird veranlasst, dass in diesen Bereichen Gehölze zur Anpflanzung kommen, die in den Endwuchshöhen gestaffelt sind. Anderenfalls wird eine Schutzstreifenverbreiterung erforderlich.
Sollten dennoch Anpflanzungen oder sonstiger Aufwuchs eine die Leitung gefährdende Höhe erreichen, ist der Rückschnitt durch den Grundstückseigentümer/den Bauherrn auf seine Kosten durchzuführen bzw. zu veranlassen. Kommt der Grundstückseigentümer/der Bauherr der vorgenannten Verpflichtung trotz schriftlicher Aufforderung und Setzen einer angemessenen Frist nicht nach, so ist die Westnetz GmbH berechtigt, den erforderlichen Rückschnitt zu Lasten des Eigentümers/des Bauherrn durchführen zu lassen.
- Hochspannungsfreileitung**
Von den einzelnen ggf. auch nicht genehmigungspflichtigen Bauvorhaben im Schutzstreifen der Leitung bzw. in unmittelbarer Nähe dazu sind der Westnetz GmbH Baunotenlagen (Lagepläne und Schnittzeichnungen) mit Höhenangaben in m über NN zur Prüfung und abschließenden Stellungnahme bzw. dem Abschluss einer Vereinbarung mit dem Grundstückseigentümer/Bauherrn zuzusenden. Alle geplanten Maßnahmen bedürfen der Zustimmung der Westnetz GmbH.
- Bodendenkmal**
Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 46, 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 den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Erdbefehrgährdung**
Das Plangebiet wird der Erdbebenzone 3 und der geologischen Untergrundklasse S nach DIN 4149:2005 zugeordnet. Anwendungsstelle 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, Stützbauteile 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 Bedeutungsbeiwerte, zu beachten.
- Verwendung von Mutterboden**
Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermischung zu schützen. Er ist vorrangig im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB Allgemeines Wohngebiet	5. Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB Private Grünfläche
2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) Geschossflächenzahl (GFZ) II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß FH=10,0 Höchstmaß der Firsthöhe in m	6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO Offene Bauweise Baugrenze	7. Sonstige Planzeichen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB Garagen geplante Bezugshöhe
4. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen § 9 (1) Nr. 13 BauGB Hauptversorgungsleitung oberirdische Leitung mit Schutzstreifen	Kennzeichnungen Flächen für besondere bauliche Vorkehrungen § 9 (5) Nr. 1 BauGB
unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung	
Gebäude Durchfahrt, Arkade Flachdach	Anzahl der Vollgeschosse 1625 Flurkarte 65,38 Flurstücksgrenze Längenmaß ~5,00 Parallelmaß ~#5,00 Winkelmaß 90°

Rechtsgrundlagen

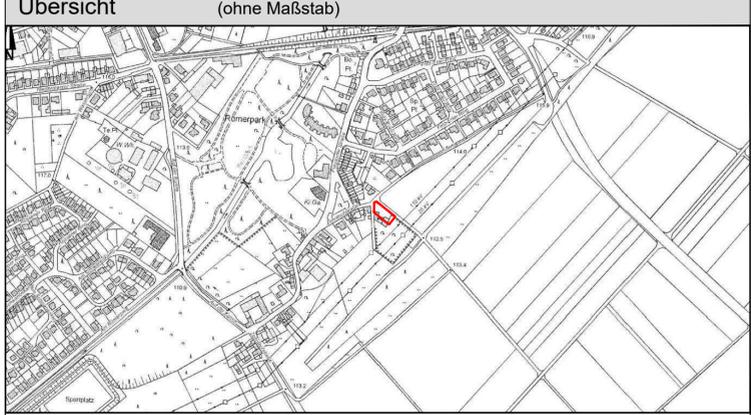
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086), in Kraft getreten am 22. September 2021.



GEMEINDE ALDENHOVEN

12. Änderung des Bebauungsplans Nr. 8 A - Uhlhof -

Ortslage Aldenhoven

Entwurf

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

Z-Nr.: PM-B-22-061-BP-01-05	Maßstab: 1 : 500	Stand: 29.08.2023
bearbeitet: Kapner	gezeichnet: Michalke	

Entwurf VDH PROJEKTMANAGEMENT GMBH Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz Telefon: 02431 - 97318 0, vvh@vvh.de	1. Aufstellung Der Bauverwaltungsentschluss der Gemeinde Aldenhoven hat am gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach örtlich bekanntmachung im Amtsblatt der Gemeinde Aldenhoven am in der Zeit vom bis zum öffentlich ausgelegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	5. Auslegungsbefehl Der Bauverwaltungsentschluss der Gemeinde Aldenhoven hat am beschlossen, den Bebauungsplanentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	7. 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 aufgefodert, bis zum zu diesem Plan mit Begründung Stellung zu nehmen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	9. 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 gemeindlichen Gremiums übereinstimmen und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind. Datum / Unterschrift Bürgermeister
Plangrundlage Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessungsingenieurs Adomeit mit Stand vom Februar 2023 erstellt.	2. Bekanntmachung der Aufstellung Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am örtlich bekannt gemacht. Datum / Unterschrift Bürgermeister	4. Frühzeitige Behördenbeteiligung Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum hierzu zu äußern. Datum / Unterschrift Bürgermeister	6. Öffentliche Auslegung Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach örtlich bekanntmachung am vom öffentlich ausgelegen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	8. Satzungsbeschluss Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat den Bebauungsplan am gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen. Datum / Unterschrift Bürgermeister	10. Bekanntmachung Gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ist dieser Bebauungsplan als Satzung am öffentlich bekannt gemacht worden. Hiermit trat der Bebauungsplan in Kraft. Datum / Unterschrift Bürgermeister