



Am Aldenhovener Weg



WA II
0,4 0,8
GH max = 11,5m



### Textliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.
  - Im allgemeinen Wohngebiet 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 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB)**
  - Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gesamthöhe (GH).
  - Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.
  - Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen sowie für die Bestimmung der mittleren Wandhöhe und der Abstansflächen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Die Höhenlage der Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte zu ermitteln.
  - Ein Nicht-Vollgeschoss ist bei Flachdachbauten nur dann zulässig, wenn dieses gegenüber der vorderen sowie rückwärtigen Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurückspringt.
  - Innerhalb der "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans" darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. PV-Anlagen, Lüftungsanlagen und Wärmepumpen um maximal 1,50 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 Satz 3)**
  - Stellplätze und Tiefgaragen sowie deren Zufahrt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Stellplätze" mit „St“ gekennzeichnet, zulässig.
  - Garagen sowie deren Zufahrt sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten "Flächen für Stellplätze" mit „GA“ gekennzeichnet, zulässig.
  - Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
  - Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.
  - Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Unterbringung von Wärmetauschern ist innerhalb der Gebäude oder auf den Dachflächen anzubringen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden 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 für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG, hier: Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2016, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschallschutzmaßnahmen einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaf Funktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen. Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpiegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüfbar.

SdB-Klasse	Maßgeblicher Außenlärmpiegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
Bis 55 dB(A)		I
60 dB(A)		II
65 dB(A)		III
70 dB(A)		IV
75 dB(A)		V
80 dB(A)		VI
größer 80 dB(A)		VII
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind mit einer lebensraumtypischen Hecke (z.B. aus Hainbuche, Feldahorn etc.) zu bepflanzen.
  - Die zeichnerisch festgesetzten Bäume zum Anpflanzen sind unter Verwendung von Gehölzen der Gehölzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Es sind standortgerechte Bäume mit einer Mindestqualität als Hochstamm mit einem Stammumfang von ca. 10-12 cm anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

A: Gehölzliste	Deutscher Name	Art
	Feldahorn	Acer campestre
	Spitzahorn	Acer platanoides
	Purpur Erle	Alnus x spaethii
	Hainbuche	Carpinus betulus
	Domelose Gleditschie	Gleditsia triacanthos 'Skyline'
	Zerreiche	Quercus cerris
	Brabanter Silberlinde	Tilia tomentosa 'Brabant'
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
  - Die zeichnerisch festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sind zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### Hinweise

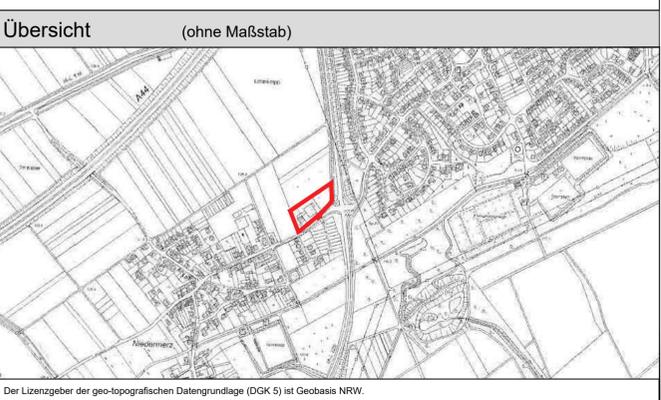
- Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ werden die folgenden Maßnahmen festgesetzt:  
Zeitenfenster für die Baufreimachung  
Die Rodungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sollten unbedingt während der vermehrungsfreien Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar vorgenommen werden (BNatSchG § 39 Abs. 5 Punkt 2), um das Risiko, Nester zu zerstören und Jungtiere zu töten, auszuschließen. Vor den Rodungen sind die Bäume zur Sicherheit auf den Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren.
- Ankauf von Ökopunkten  
Durch die Planung entsteht ein ökologisches Defizit im Umfang von 4.612 Ökopunkten. Dieses soll über den Ankauf von Ökopunkten abgegolten werden. Der Ausgleich ist mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren vor Satzungsbeschluss abzustimmen.
- Bodendenkmal  
Bei Bodenbewegungen auftretende archaische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedergen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedergen, 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.
- Schutzwürdige Böden  
Im Plangebiet befinden sich schutzwürdige Böden. In diesem Fall "fruchtbare Böden mit sehr hoher Funktionsfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion / natürliche Bodenfruchtbarkeit". Aus diesem Grund bestehen bodenschutzrechtliche Anforderungen an die Planung und Ausführung der Baumaßnahmen, da schutzwürdige Böden im Plangebiet liegen. Diese Anforderungen sind in der neuen DIN 19639 geregelt. Sie gibt eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz und zielt in seiner Anwendung auf die Minimierung der Verluste der gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen ab. Sie konkretisiert hierbei die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen. Diese ist bei den Baumaßnahmen zu beachten. Ein entsprechendes Bodenschutzkonzept ist vor dem Beginn der Baumaßnahmen vorzulegen.
- Werbung  
Werbeanlagen sind innerhalb der Werbeverbotszone sowie mit Wirkung zur L11 auszuschließen. Der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone (§ 29 i. V. m. § 25 StVO). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außerwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.  
Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden. Evtl. Beleuchtung ist zur Landesstraße hin so abzusichern, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.  
Das Werbeverbot gilt auch für ausausführende Firmen während der Bauzeit im Bebauungsplangebiet.  
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

<b>1. Art der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB	<b>5. Grünflächen</b> § 9 (1) Nr. 15 BauGB
WA Allgemeines Wohngebiet	Private Grünfläche
<b>2. Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 12 BauNVO	<b>6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern</b> § 9 (1) Nr. 20, 25 und (b) BauGB
0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	Anpflanzen von Bäumen
0,8 Geschossflächenzahl (GFZ)	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Fläche zum Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
GH max = 11,5m Höhe der baulichen Anlagen	<b>7. Sonstige Planzeichen</b>
<b>3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO	Flächen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
o Offene Bauweise	St Stellplätze
Baugrenze	GA Garage
<b>4. Verkehrsflächen</b> § 9 (1) Nr. 11 BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (1) BauGB
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Lärmpegelbereich VI § 9 (1) Nr. 24 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	LPB VI
V Verkehrsberuhigter Bereich	Geplante Bezugshöhe
p private Verkehrsfläche	
W Wirtschaftsweg	

### unverbindliche Legende Vermessungsangaben/ Bemaßung

Gebäude	Flurkarte	
Durchfahrt, Arkade	Flurstücksgrenze	
FD Flachdach	Flurstücksnummer	
II Anzahl der Vollgeschosse	65,38 vorh. Höhen	
~5,00~ Längenmaß	~#5,00~ Parallelmaß	90° Winkelmaß



**GEMEINDE ALDENHOVEN**  
Bebauungsplan 89 N  
Ortslage Niedermerz  
- Entwurf -

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

Z-Nr.: PM-B-21-139-BP-01-00 Maßstab: 1 : 500 Stand: 04.10.2023  
bearbeitet: Kapner gezeichnet: Michalke

<b>Entwurf</b> 1. Aufstellung Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am ..... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplans für den Geltungsbereich dieses Planes beschlossen.	<b>3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung</b> Der Vorentwurf dieses Planes hat zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... in der Zeit vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.	<b>5. Auslegungsbekanntmachung</b> Der Bauverwaltungsausschuss der Gemeinde Aldenhoven hat am ..... beschlossen, den Bebauungsplänenentwurf samt Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.	<b>7. Beteiligung der Behörden</b> 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 Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.	<b>9. Ausfertigung</b> 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 Rechtmäßigkeit maßgebenden Verfahrensvorschriften eingehalten worden sind.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister
<b>Plangrundlage</b> Dieser Plan wurde auf Grundlage des Vermessers Freinken mit Stand vom Dezember 2021 erstellt.	<b>2. Bekanntmachung der Aufstellung</b> Der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.	<b>4. Frühzeitige Behördenbeteiligung</b> 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.	<b>6. Öffentliche Auslegung</b> Dieser Plan hat mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am ..... vom ..... bis zum ..... öffentlich ausliegen.	<b>8. Satzungsbeschluss</b> Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat den Bebauungsplan am ..... gemäß § 10 BauGB mit Begründung als Satzung beschlossen.
Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister	Datum / Unterschrift Bürgermeister