



# GEMEINDE ALDENHOVEN

## Bebauungsplan Nr. 88 D - Am Aldenhovener Gässchen -



BEBAUUNGSPLAN M. 1:500

**Textliche Festsetzungen**  
Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert am 20.10.2015 und der Bauordnungsverordnung (BauVO) 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 BauVO festgesetzt.  
Die gemäß § 6 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

**Bauweise**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 1 und 2 BauVO  
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 BauVO  
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 Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.  
Als Bezugspunkt gilt die Oberkante der Verkehrsfläche in der Mitte des jeweiligen Fußbodens des Erdgeschosses.

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

**Bezugshöhe**  
Die Bezugshöhe für Trauf-, First- und Attikahöhen 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 des Erdgeschossfußbodens und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut.  
Bei Putzbauwerken 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 Putzbauwerken 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 BauVO  
Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauVO sind zulässig.

**Garaen, Carports und sonstige bauliche Anlagen**  
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 BauVO und § Abs. 4 StollplatzVO NRW  
Garaen, Carports, Stellplätze und bauliche Anlagen, die nach den landesrechtlichen Vorschriften in der Abstandsfläche zulässig sind, dürfen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.  
Garaenzufahrten 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 Garaenzufahrt in der Größe eines Stellplatzes als notwendiger Stellplatz für Kraftfahrzeuge. Geländene Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind bei Wohngebäuden der Gebäudeklassen 1 und 2 zulässig.

**private Grünflächen**  
gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 16 d und 25a BauGB  
In der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Entwässerungsanlage ist eine Regenwasser-Verickerungsanlage entsprechend des Entwässerungs-/Bodenschuttschlusses zulässig. Die Fläche ist externiv 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 Fachbeitrags) zu bepflanzen.

**Schutz, Entwicklung und Pflege von Natur und Landschaft**  
gemäß § 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.  
**Haussgräben**  
Die nicht überbauten Flächen sind grünerisch 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 nativ bewirtschaftet, siehe Festsetzung „Private Grünfläche“.  
Um den Bestand geeigneter Höhlen für den Steinkauz in Dürbaslar zu sichern bzw. zu erhöhen, sind zwei weitere Steinkauzhöhlen 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 Hohlbrüter 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 Brutnester verhindert oder durch eine Begelung 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 Clastrostran 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 Fallenwirkung 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/Ersatzmaßnahme  
Das gemäß Fachbeitrag verbleibende landschaftspflegerische Defizit ist außerhalb des Bebauungsplans durch Umwandlung einer intensiv genutzten Grünfläche in Obstwiese auszugleichen.  
Die Ersatzmaßnahme ist auf einem 650 m<sup>2</sup> Teilbereich der Flurstücke 415 und 421, Flur 2, Gemarkung Echz-Konzendorf der Stadt Düren vorzusehen (siehe Abb. 8 des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags).  
Der Pflanzabstand zwischen den Obstbäumen soll etwa 10 Meter betragen. Daraus ergibt sich eine Anzahl von 6 Obstbäumen. Zu verwenden sind 3 Stück Apfel, 2 Stück Birnen und 1 Stück Stachelbeere 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 Pflanzqualität 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 Kokosstark o.ä.) und mit Schutzgitter zu umgeben.  
- Pflanzschnitt nach der Pflanzung, jährliche Erziehungsschnitte bis zum 10. Jahr, danach alle zwei Jahre Erhaltungsschnitte.  
- Pflanzausfälle sind zu ersetzen.

**Bodendenkmalpflege**  
Beim Auftreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-166, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die EigentümerIn und der/die LeiterIn der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungssite sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).  
**Kampfmittelräumung**  
Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine Überprüfung auf Kampfmittel anzufordern bzw. durchzuführen. Die nachfolgenden Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittel mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Bei Kampfmittelbefunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Aldenhoven zu informieren.  
**Erdbebengefährdung**  
Auf Grund der Erdbebengefährdung werden gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 sowie der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.  
**Geologie**  
Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Bodenverhältnisse gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich werden können. Das Plangebiet ist gemäß § 9 (5) 2. BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, festgesetzt. Auf etwaige Umsteligkeiten während des Abbaus wird hin-gewiesen.  
**Grundwasser/Bodenverunreinigungen**  
Bergbauliche Grundwasserarbeiten bzw. späterer Grundwasseranwendung können Bodenverunreinigungen 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 Grundwasseranstieg 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.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

**Art der baulichen Nutzung**  
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 BauVO  
**MI** Allgemeines Wohngebiet

**Maß der baulichen Nutzung**  
§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 BauVO  
**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 BauGB, §§ 22 und 23 BauVO  
**o** offene Bauweise  
**Baugrenze**  
private Grünflächen mit der Zweckbestimmung EntwässerungsmaÙde

**Verkehrsfächen**  
§9 (1) Nr. 11 BauGB  
**—** Straßenbegrenzungslinie  
**—** Straßenverkehrsfäche

**Pflanzungen**  
§9 (1) Nr. 25a und b BauGB  
**—** Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen  
**—** Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
**—** Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (§ 9 (5) 2. BauGB und § 9 (7) BauGB)  
**—** nachrichtlich vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

PLANZEICHEN

**Bodendenkmalpflege**  
Beim Auftreten archäologischer Befunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9917-166, unverzüglich zu informieren. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der/die EigentümerIn und der/die LeiterIn der Arbeiten. Bodendenkmal und Entdeckungssite sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen (§ 16 DSchG NRW).  
**Kampfmittelräumung**  
Vor Beginn einer Baumaßnahme ist eine Überprüfung auf Kampfmittel anzufordern bzw. durchzuführen. Die nachfolgenden Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittel mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Bei Kampfmittelbefunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Gemeinde Aldenhoven zu informieren.  
**Erdbebengefährdung**  
Auf Grund der Erdbebengefährdung werden gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 3 sowie der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.  
**Geologie**  
Es wird darauf hingewiesen, dass auf Grund der Bodenverhältnisse gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich werden können. Das Plangebiet ist gemäß § 9 (5) 2. BauGB als Fläche, unter der der Bergbau umgeht, festgesetzt. Auf etwaige Umsteligkeiten während des Abbaus wird hin-gewiesen.  
**Grundwasser/Bodenverunreinigungen**  
Bergbauliche Grundwasserarbeiten bzw. späterer Grundwasseranwendung können Bodenverunreinigungen 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 Grundwasseranstieg 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

**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 Bekanntmachung 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 Bebauungsplans 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



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  
Sebastianstraße 8  
52538 Selfkant  
Planstand: 10.11.2023