

# **GEMEINDE ALDENHOVEN**



## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **BEBAUUNGSPLAN 71 S**

#### **- SCHLEIDENER STRASSE -**

**Stand 26. März 2018**

## **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB)

### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)**

- 1.1 Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässig Nutzungen
  1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
  3. Anlagen für Verwaltungen
  4. Gartenbaubetriebe
  5. Tankstellensind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**

#### **Höhenlage baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs.3 BauNVO)

- 2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Traufhöhen (TH) und Firsthöhen (FH) bestimmt.
- 2.2 Die Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe.
- 2.3 Die Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen dem oberen Dachabschluss und der Bezugshöhe.
- 2.4 Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Straßengradiente, die jeweils für die Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite anhand der im Plan angegebenen Höhenpunkte durch Interpolation zu ermitteln ist.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Rückwärtige Baugrenzen dürfen für Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen um 2,00 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

#### **4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 In den als ‚Vorgarten‘ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, ausgeschlossen.
- 4.2 Ausgenommen davon sind Stützmauern, Einfriedungen, Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Standplätze für nicht überdachte Fahrradständer.
- 4.3 Des Weiteren darf pro Wohngebäude in den Vorgartenflächen ein separat anfahrbarer zusätzlicher Stellplatz neben der Garagenzufahrt realisiert werden.

#### **5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

#### **6. Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO; § 21a BauNVO)

- 6.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die rückwärtige Baugrenze darf dabei um 2,0 m überschritten werden.
- 6.2 Im Vorgartenbereich darf zusätzlich ein separat anfahrbarer Stellplatz pro Wohngebäude realisiert werden.

#### **7. Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

#### **8. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 1a Abs. 3 u. § 9 Abs. 1 Nr.25 BauGB)

##### **8.1 Anpflanzung von Straßenbäumen** (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind mindestens drei Laubbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden zu versehen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## **8.2 Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB)**

Im Bereich der festgesetzten Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Bodenversiegelungen und die Anlage von Nebenanlagen ausgeschlossen.

## **B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB; § 86 Abs. 4 BauONRW)

### **1. Dachgestaltung**

- 1.1 Für die Hauptbaukörper sind Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung von 20°-45° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°-20° zulässig.
- 1.2 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.
- 1.3 Solar- und Photovoltaikanlagen sind generell zulässig. Die Anlagen sind in die Dachkonstruktion und die Dacheindeckung zu integrieren.

### **2. Doppelhäuser**

Doppelhäuser sind in ihrer Dach- und Fassadengestaltung einheitlich auszubilden.

## **C HINWEISE**

### **1. Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

### **2. Bodendenkmäler**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße. 45, 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 deren Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 3. Sümpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, 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 Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen.

### 4. Kampfmittelbeseitigung

Luftbilder aus den Jahren 1939-1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Eventuelle Aufschüttungen sind nach Absprache auf das Niveau von 1945 abzuschieben. Sollten Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen erfolgen, wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen. Entsprechende Merkblätter und Formulare sind auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes einzusehen.

### 5. 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.

## D PFLANZLISTE

### Straßenbäume

Feldahorn  
Hainbuche  
Baumhasel  
Stadtbirne

Acer campestre  
Carpinus betulus  
Corylus colurna  
Pyrus calleryana

### Pflanzqualität

3 x verpflanzt, STU 18-20 cm