

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
zum Bebauungsplan 61 S
-Im Schleidener Thal-

GEMEINDE ALDENHOVEN

-Entwurf-

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 BauNVO)

- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch die Festsetzung der Traufhöhe (TH) und Firsthöhe (FH) bestimmt. Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Dachhaut. Die Firsthöhe bemisst sich im höchsten Punkt der Dacheindeckung.
- Bezugsebene für die festgesetzten Gebäudehöhen ist Meter über Normalhöhennull (NHN).

3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

Ein Überschreiten der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen oder Garagen um bis zu 2,0 m ist zulässig. Die rückwärtige Baugrenze bestimmt sich nach der jeweiligen Grundstückseinfahrt. Die erforderlichen Abstandsflächen gem. BauO NRW bleiben hiervon unberührt.

4 Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern gilt jede Doppelhaushälfte als ein Wohngebäude.

5 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers zu belasten.

6 Hinweise

Baufeldfreimachung

Zur Vermeidung von Tötungen von Jungtieren oder einer Zerstörung von Gelegen gemäß §44 (1) Nr. 1 und 3 BNatSchG müssen etwaige Gehölzarbeiten außerhalb der Brutzeit zwischen Ende Oktober und Ende Februar durchgeführt werden. Sollte die Baufeldfreimachung erst nach Ende Februar erfolgen, sind die Rodungsarbeiten unter ökologischer Baubegleitung durchzuführen. Sollte im Rahmen dessen ein Besatz festgestellt werden, ist das weitere

Vorgehen mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

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.

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.