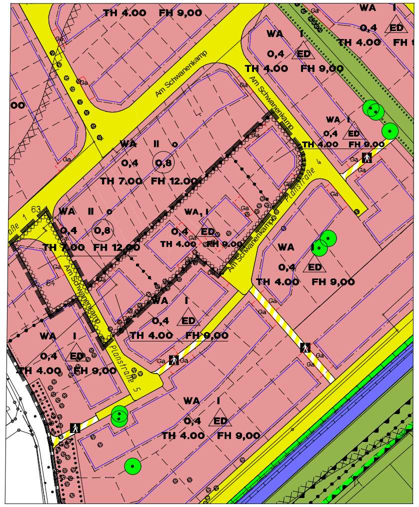
Gemeinde Aldenhoven Bebauungsplan Nr. 35 A   4. Änderung



Legende

1. Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl
(0,8)	Geschoßflächenzahl
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
TH 4.00	Traufhöhe als Höchstmaß Bezugspunkt s. textl. Festsetzungen
FH 9,00	Firsthöhe als Höchstmaß Bezugspunkt s. textl. Festsetzungen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	offene Bauweise
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
	Baugrenze

4. Verkehrsflächen

	Strassenverkehrsflächen

5. Sonstige Planzeichen / Darstellungen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
Ga	Zweckbestimmung: Garagen/Carports
	Flächen bei denen besondere bauliche Vorkehrungen gegen äussere Einwirkungen/Naturgewalten erforderlich sind.
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

2. Garagen, Carports und Stellplätze

2.1 Ausserhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Nebenanlagen (Zweckbestimmung: Garagen/Carports) sind Garagen und Carports nicht zulässig.

2.2 Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen. Vor jeder Garage muss ein Stauraum von mindestens 5.00 m zwischen Garagentor und Straßenbergrenzungslinie eingehalten werden.

3. Höhenlage baulicher Anlagen

3.1 Unterer Bezugspunkt
Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens je Wohngebäude wird mit höchstens 0,50 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschliessenden Erschließungsfläche, gemessen an der Strassenbegrenzungslinie der vom jeweiligen Grundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.

Die Oberkante des Erdgeschoss-Rohbodens je Wohngebäude - im allgemeinen Wohngebiet WA_1 - wird mit höchstens 2,00 m über der gemittelten fertigen Höhe der an das Grundstück anschließenden Erschließungsfläche, gemessen auf der Straßenbegrenzungslinie der vom jeweiligen Baugrundstück begrenzten Fläche, festgesetzt.

3.2 Traufhöhe
Als Abstandsmass der zur Strassenbegrenzungslinie zugewandten Traufseite ist ein Mass von z.B. maximal 4.00 m zulässig. Als Bezugsebene gilt der Abstand von der Oberkante Erdgeschoss-Rohboden bis zum Schnittpunkt der Aussenwand mit der Oberkante Dachhaut.

3.3 Firsthöhe
Die Firsthöhe ist das Abstandsmaß in Metern von der Oberkante Erdgeschossboden bis zur Oberkante Dachhaut des Firstes.

4. Pflanzgebote für die Allgemeinen Wohngebiete

Seitliche und hintere Grundstücksgrenzen sind - sofern sie nicht an öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) angrenzen - durch Pflanzung von Laubgehölzen der Artenliste 4 oder 5 als freiwachsende Hecke (Pflanzabstand maximal 1 m) oder als Schnitthecke (mind. 3 St./lfm.) einzugrünen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
Pro angefangene 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche (entspricht 60 % des Gesamtgrundstücks) ist mindestens 1 bodenständiger Laubbaum der Artenliste 1 oder ein hochstämmiger Obstbaum der Artenliste 3 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Hinweis

7.1 Humoses Bodenmaterial
Die Rheinbraun AG Hauptverwaltung weist darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt 5102, in einem Teil des Plangebietes Böden darstellt, die humoses Material enthalten. Humose Boden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Wie die Rheinbraun Hauptverwaltung mitteilt, wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Teile des Plangebietes werden wegen der Baugrundverhältnisse gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche ausgewiesen, bei deren Bebauung gegebenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Die Bauvorschriften der DIN 1054 " Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau: Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sind zu beachten.

ARTENLISTEN

Artenliste 1: Baumpflanzungen

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus exelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunuspadus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Salix alba	Salweide
Salix fragilis	Knackweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Ulmus minor	Feldblume

Pflanzqualität:
Straßenbäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 16 - 18 cm
Sonstige Bäume: Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang mind. 12 - 14 cm

Artenliste 3: Obstbaumpflanzungen

Apfelhochstämme:
Boskoop
Goldparmäne
Ontario
Jakob Lebel
Jakob Fischer
Rote Sternrenette

Birnenhochstämme:
Köstliche von Charneu
Williams Christbirne
Claps Liebling

Pflaumen-, Zwetschen-, Mirabellenhochstämme:
Deutsche Hauszwetsche
Große, grüne Reneklode
Ontariopflaume
Nancy-Mirabelle

Kirschenhochstämme:
sauer --- Schattenmorelle
süß --- Große schwarze Knorpelkirsche
Gelbe Knorpelkirsche

Pflanzqualität:
Hochstamm, 3x verpflanzt, aus extra weitem Stand, Stammumf. mind. 10-12 cm

Artenliste 4: Strauchpflanzungen

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa Canina	Hundsrose
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix viminalis	Korbweide
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzqualität:
- verpflanzte Sträucher, mind. 100 - 150 cm

Artenliste 5: Schnitthecken

Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Fagus sylvatica	Rotbuche

Pflanzqualität:
- Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 125 - 150 cm

Die Planunterlage dieses Bebauungsplans entspricht den Anforderungen des § 1 Planzeichenverordnung.

................................., den ....

....

(Öff. bestellter Vermessungsingenieur)

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S 137), geändert durch Art 4. Abs. 10 des Gesetzes vom 5. Mai 2004 (BGBl.S. 718), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. S. 1359)

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. IS 133),

Planzeichenverordnung (PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 IS. 58),

Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NRW S. 439),

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV NRW S. 666/SGV NRW 2023) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 12. Dezember 1995 (GV NRW S. 982),

jeweils in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung geltenden Fassung.

Der Bauverwaltungsausschuß der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan 35A gemäß § 13 BauGB im vereinfachten Verfahren zu ändern.

Der Beschluß wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Aldenhoven, den ....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Den betroffenen Bürgern wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB in der Zeit vom .... bis .... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Den Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 13 Abs. 3 Nr. 3 BauGB in der Zeit vom .... bis .... Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Aldenhoven, den ....

....
Bürgermeister Ratsmitglied

Der Rat der Gemeinde Aldenhoven hat in der Sitzung vom .... diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen. Der Beschluss des Bebauungsplans ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... ortsüblich bekanntgemacht worden.

Mit der Bekanntmachung der Genehmigung ist diese Bebauungsplanänderung als Satzung in Kraft getreten.

Aldenhoven, den ....

....
Bürgermeister Ratsmitglied