

## Stadt Jüchen

### Bebauungsplan Nr. 058, 1. Änderung, „Bahnhofsumfeld Hochneukirch“

#### Textliche Festsetzungen

Entwurf Stand: 17.01.2019

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan wird Folgendes festgesetzt:

#### **A ) Planungsrechtliche Festsetzungen nach Baugesetzbuch (BauGB) i.v.m. Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

##### **1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO und § 4 BauNVO)**

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA1.1, WA1.2 und WA2) ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), Anlagen für Verwaltungen (Nr. 3), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

##### **2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO)**

2.1 Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (m üNN) (§ 18 (1) BauNVO).

2.2 Bei baulichen Anlagen mit geneigtem Dach ist als oberer Bezugspunkt bei der Berechnung der (maximalen) Traufhöhe (TH) der baulichen Anlage die Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut maßgebend. Als (maximale) Firsthöhe (FH) ist der oberste Schnittpunkt der gegenläufigen Dachflächen maßgebend.

2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA1.1, WA1.2 und WA2 ist eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch untergeordnete Bauteile und technische Gebäudeeinrichtungen wie z.B. Lüftungsanlagen sowie durch Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um max. 1,0 m zulässig.

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

Die von den festgesetzten Vorgartenbereichen jeweils abgewandten Baugrenzen dürfen durch nicht überdachte, unmittelbar an Gebäude angrenzende Terrassen und Sichtschutzwände (Terrassentrennwände) um max. 2,0 m überschritten werden.

##### **4 Stellplätze, Garagen und Carports (§ 9 (1) Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)**

Oberirdische Stellplätze, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den mit St, Ga und Cp gekennzeichneten Bereichen zulässig. Stellplätze sowie Zufahrten zu Stellplätzen, Garagen und Carports sind im Bereich der

festgesetzten Vorgärten zulässig.

## **5 Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 (1, 2) BauNVO)**

- 5.1 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Aufstellflächen für Abfallsammelbehälter und nicht überdachte Fahrradabstellanlagen sind zusätzlich in den Vorgärten zulässig.
- 5.2 Nebenanlagen wie Gartenhäuser/Geräteboxen sind nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig und dürfen einen umbauten Raum von 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten.
- 5.3 Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind in allen Baugebieten (WA1.1, WA1.2, WA2) ausnahmsweise zulässig.

## **6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB werden unter Bezug auf die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros Peutz Consult GmbH (vom 15.05.2018, Bericht-Nr. VA 7613-1) folgende Festsetzungen getroffen:

### 6.1 Schallschutz

#### 6.1.1 Aktiver Schallschutz – Lärmschutzwand

Innerhalb des im Plan nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB eingetragenen Bereiches ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 95,7 m ü. NHN zu errichten.

#### 6.1.2 Passiver Schallschutz

In den Allgemeinen Wohngebieten sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109, Stand: Januar 2018 einzuhalten. Die Schalldämmmaße definieren sich im Sinne der DIN 4109 nach den jeweils vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegeln zur Tages- bzw. Nachtzeit.

6.1.2.1 Die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume, die Fenster an Fassaden innerhalb der festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegel  $\geq 61\text{dB(A)}$  nachts aufweisen, sind gemäß DIN 4109 mit einem Schalldämmmaß entsprechend der Differenz zwischen dem jeweiligen maßgeblichen Außenlärmpegel und dem maximal zulässigen Innenraumpegel von 30 dB(A) auszuführen.

6.1.2.2 An Gebäudefronten, an den mit **////** gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu letzteren sind gemäß DIN 4109 in schutzbedürftigen Räumen bei einem Beurteilungspegel von  $\geq 60\text{dB(A)}$  im Dachgeschoss im Nachtzeitraum keine offenbaren Fenster anzuordnen.

#### 6.2 Schallschutz Gewerbelärm

An Gebäudefronten, an den mit **■■■■** gekennzeichneten Baugrenzen, parallel oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu letzteren sind gemäß DIN 4109 offene Fenster und sonstige Öffnungen zu schutzbedürftigen Räumen nicht zulässig.

- 6.3 Ausnahme: Von den unter den Punkten 6.1.2.1 und 6.1.2.2 getroffenen Festsetzungen sind abweichende Ausführungen zulässig, wenn durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für den Schallschutz gemäß § 87 (2) Satz 1 Nr. 4 BauO NRW nachgewiesen wird, dass diese Ausführungen auch schalltechnisch ausreichend sind.

## **7 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

### **7.1 Stell- und Parkplatzbegrünung**

Im Bereich der privaten Stellplatzflächen, der öffentlichen Parkplatzflächen, der öffentlichen Grünfläche entlang der Lärmschutzwand sowie innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 13 standortgerechte Laubbäume gem. der nachfolgenden Pflanzvorschlagsliste 1 anzupflanzen. Die Pflanzung erfolgt fachgerecht gemäß der DIN 18916 und 18919. Hierbei erfolgt die Pflanzung in Baumgruben, die ein Mindestsubstratvolumen von 12 m<sup>2</sup> aufweisen.

Von den festgesetzten einzelnen Baumstandorten darf in der Längsachse der angrenzenden, erschließenden Straße um bis zu 5,0 m abgewichen werden.

Abgehende Bäume sind in der folgenden Vegetationsperiode durch gleichartige Bäume zu ersetzen.

Pflanzqualität 3 x verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 20-25 cm, mit Ballen

#### Pflanzvorschlagsliste 1 – Stell/Parkplatz- und Grünflächenbegrünung:

Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer rubrum	Rot-Ahorn
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus colurna	Baumhasel
Fraxinus excelsior 'Atlas'	Esche
Fraxinus ornus 'Rotterdam'	Blumenesche
Malus hybrid 'Evereste'	Zier-Apfel
Pyrus communis 'Beech Hill'	Wildbirne
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadtbirne
Tilia cordata 'Greenspire'	Winter-Linde
Ulmus - Hybride 'New Horizon'	Ulmen-Hybride 'New Horizon'

### **7.2 Begrünung von Garagen- und Carportdächern**

Die Garagen- und Carportdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung auszustatten. Der Begrünungsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate der Dachbegrünung sind gemäß der „FLL-Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen“, (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) auszuführen. (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V., Bonn).

## **8 Festsetzung einer Bedingung (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)**

Die Aufnahme einer Wohnnutzung im allgemeinen Wohngebiet WA1.2 und WA2 ist bis zum Zeitpunkt der Fertigstellung der vollständigen Bebauung des WA1.1 (in

geschlossener Rohbauweise mit einer durchgängigen Gebäudehöhe von mindestens 102,7 m üNNH) sowie der festgesetzten Lärmschutzwand unzulässig.

Ausnahmsweise sind Wohnnutzungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1.1. und WA2 zulässig, wenn und soweit durch anderweitige Maßnahmen (z.B. weitere Gebäudeabschirmung oder aufgrund der Entfernung zu den Emissionsorten) die sicherzustellenden Anforderungen an den Immissionsschutz bereits erfüllt sind. Der Nachweis ist durch einen anerkannten Sachverständigen für Schallschutz zu erbringen.

## **9 Festsetzung der Geländeoberfläche (§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauO NRW)**

Die im Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche eingetragenen Höhenpunkte setzen die Höhenlage der Straße fest. Die Straßengradiente ergibt sich durch Interpolation der Höhenpunkte entlang der Straßenachse. Im Zuge der Ausführungsplanung kann von der festgesetzten Achshöhe um  $\pm 0,3$  m abgewichen werden.

Die Geländehöhe der Vorgärten darf in den allgemeinen Wohngebieten maximal 0,4 m über der festgesetzten Straßenachse der erschließenden öffentlichen Verkehrsfläche (eingetragene Höhenpunkte im Plan) liegen. Vorgärten werden definiert als derjenige Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront einschließlich ihrer Flucht bis zur Grundstücksgrenze.

## **B ) Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. §§ 8 und 89 BauO NRW)**

### **10 Fassaden**

- 10.1 Fassaden dürfen nur in Form von verputzten Flächen mit einem Anstrich in weiß bis grauweißer Fassadenleitfarbe, ähnlich einem der RAL-Töne cremeweiß (RAL 9001), grauweiß (RAL 9002), signalweiß (RAL 9003), reinweiß (RAL 9010), verkehrsweiß (RAL 9016), perlweiß (1013) und hellelfenbein (RAL 1015), ausgebildet werden. Als untergeordnetes Material (bis maximal 20%) können Putz und Ziegel in rotbraunen Farbtönen (RAL-Farben 3004, 3005, 3009, 3013, 8002, 8004) sowie Holz und Zink verwendet werden.
- 10.2 Die Material- und Farbgestaltung aneinandergrenzender Doppelhaushälften und Hausgruppen ist aufeinander abzustimmen.
- 10.3 Garagen sind in der Farbgestaltung ihrer Wände den jeweiligen Wohngebäuden anzupassen. Aneinandergebaute Garagen, die sich nicht unmittelbar neben Wohngebäuden befinden, sind untereinander bzgl. Kubatur und Fassadengestaltung einheitlich zu gestalten.

### **11 Dächer**

- 11.1 Geneigte Dächer sind mit einer Dacheindeckung aus unglasierten, nicht glänzenden Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen. Von dieser Festsetzung ausgenommen sind Technische Aufbauten wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen.
- 11.2 Dachsteine oder Dachpfannen sind in schwarzen oder grauen Farbtönen gemäß dem Farbrahmen der nachfolgenden RAL-Töne zulässig:

Signalschwarz (RAL 9004),  
Tiefschwarz (RAL 9005),  
Graphitschwarz (RAL 9011)  
Verkehrsschwarz (RAL 9017).

Die Angaben können sinngemäß auf Farbsysteme anderer Hersteller übertragen werden.

- 11.3 Aneinandergrenzende Doppelhaushälften und Hausgruppen sind in der First- und Traufhöhe gleich auszubilden.
- 11.5 Nebenanlagen sind ausschließlich mit Pult- oder Flachdächern zulässig.

## **12 Einfriedungen/ Standorte für bewegliche Abfallbehälter**

- 12.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind Einfriedungen mit Ausnahme von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzhecken bis 1,1 m Höhe im Bereich der Vorgärten nicht zulässig.
- 12.2 Im Übrigen sind Einfriedungen nur in Form von Draht- oder Stabgitterzäunen bis zu einer Höhe von 1,1 m und von einheimischen, standortgerechten Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Eine Kombination aus Zäunen und Hecken ist bis zu einer maximalen Höhe von 1,8 m zulässig.
- 12.3 Die Standorte für Abfallsammelbehälter sind durch Sichtschutz in Form von Rankgerüsten mit geeigneter Berankung oder durch Hecken (einheimische, standortgerechte Laubgehölze) dreiseitig einzugrünen. Alternativ sind die Standorte für private bewegliche Abfallbehälter in einer der Fassadenfarbe entsprechenden Farbgebung einzuhausen.

## **C) Kennzeichnungen**

### **1 Grundwasser**

Die späteren Bauherren sind eigenverantwortlich verpflichtet, den höchst möglichen Grundwasserstand ihres Baugrundstückes als Planungsgrundlage zu klären und bei der Bauausführung entsprechende bauliche Maßnahmen gegen Bodenfeuchtigkeit und drückendes Wasser zu berücksichtigen. Die Ermittlung der Grundwasserverhältnisse gehört mit zu den zentralen Aufgaben des Architekten und fällt in den Risikobereich des Bauherren / Architekten. Auskünfte über die höchsten zu erwartenden Grundwasserflurabstände erhält man beim Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW, Fachbereich 51.

Der vollständige Bereich des Plangebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb des Braunkohlentagebaus, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet 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 Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu

Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

## **2 Bodenverwertung bzw. –entsorgung**

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, sind Aushubarbeiten durch einen Fachgutachter zu überwachen und zu begleiten. Der Aushub ist entsprechend der technischen Regeln der Ländergemeinschaft Abfall (LAGA) zu verwerten bzw. zu entsorgen.

## **D) Hinweise**

### **1 Bodendenkmäler**

Werden bei Erdarbeiten und Bodeneingriffen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt, ist nach §§ 15, 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) die Entdeckung der Stadt Jüchen – Amt für Stadtentwicklung, Am Rathaus 5, 41363 Jüchen – sowie dem Landschaftsverband Rheinland unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte 3 Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten.

### **2 Bodenverwertung bzw. -entsorgung**

Es sind Maßnahmen zum Getrennthalten von unbelastetem und belastetem Bodenaushub zu treffen. Ferner sind Auffälligkeiten im Rahmen von Erdbaumaßnahmen außerhalb der gekennzeichneten Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, unverzüglich der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist die DIN 19731 zu beachten.

### **3 Bodenauftrag**

Im Bereich der Hausgartenflächen ist eine mindestens 60 cm und im Bereich der Vegetationsflächen in den Grünflächen eine mindestens 35 cm starke Deckschicht aus schadlosem, pflanzfähigem Bodenmaterial aufzubringen. Von den o.g. Höhen kann abgewichen werden, wenn durch Beprobung nachgewiesen wird, dass die maßgebenden Vorgaben der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) eingehalten werden.

#### **4 Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 61“. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Union 61“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abteilung Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln.

#### **5 Kampfmittel und Erdarbeiten**

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die Stadt Jüchen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### **6 Haustechnische, ortsfeste Anlagen im Außenbereich**

Für im Außenbereich der Grundstücke aufgestellte stationäre Geräte und Maschinen wie z.B. Luft-Wärme-Pumpen, Klimaanlage, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen und Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen sind gem. Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz, LAI, vom 28.08.2013 in Abhängigkeit des Schalleistungspegels der Geräte und Maschinen die in der DIN 4109 angegebenen Abstände zum nächsten benachbarten schutzbedürftigen Immissionsort einzuhalten.

#### **7 Artenschutz**

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung (faunistische Erfassung der Tiergruppen Vögel und Fledermäuse) sind im Plangebiet und dem untersuchten Waldstreifen insgesamt 5 planungsrelevante Arten (4 Arten der Fledermäuse, 1 Vogelart) nachgewiesen worden. Zudem sind Vertreter der sog. Allerweltsarten der Vögel nachgewiesen sowie Zufallssichtungen (versch. Insektenarten und -gruppen/Säugetiere wie Igel und Eichhörnchen) konstatiert worden.

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG im Zuge der Aufstellung und Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 058 auszuschließen, sind folgende Vermeidungs-, Verminderungs- und Ersatzmaßnahmen vorzusehen:

##### Vögel

- Rodung von Bäumen und anderen Gehölzen ausschließlich im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres.
- Räumung des Baufeldes im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres (mit Ausnahme Abbruchtätigkeiten)
- Innerhalb des Plangebietes sind 10 Nistkästen gem. den Vorgaben des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in Kap. 7.1 vor Beginn der Rodungsarbeiten

anzubringen, um den Verlust von Brutstätten der Allerweltsarten im Sinne des vorsorgenden Artenschutzes zu vermindern.

- Maßnahmen zur Vermeidung von Vogelschlag an Glas, besonders an den gehölzexponierten Gebäudefassaden, sind im nachgelagerten Bauantragsverfahren verbindlich aufzuführen und festzulegen.
- Vorsorgliche Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen mit nach oben abgeschirmten LED-Leuchtmitteln, um lichtbedingte Störwirkungen zu minimieren.

#### Fledermäuse

- Beschränkung der Rodungsarbeiten aller Bäume und Gehölze auf einen Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres.
- Die Abbrucharbeiten sind außerhalb der Wochenstubezeiten und vor Beginn der Winterquartiersnutzung im Zeitraum vom 15. August bis 01. November eines Jahres durchzuführen. Sofern die Abbruchtätigkeiten später beginnen, ist im Vorfeld (14 Tage früher) eine erneute gutachterliche Begehung und Stellungnahme nachzuweisen.
- Innerhalb des Plangebietes oder den angrenzenden Gehölzflächen sind vorsorgend 15 Fledermauskästen als Ersatzquartiere gem. der Angaben des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags in Kap. 7.2 vor Beginn der Abriss- und Rodungsarbeiten (Baufeldfreimachung) anzubringen.
- Vorsorgliche Beleuchtung von Wegen und Verkehrsflächen mit nach oben abgeschirmten LED-Leuchtmitteln mit warmweißen Leuchtmitteln.

Die dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der Beeinträchtigungen von Tieren sind im Rahmen des städtebaulichen Vertrages zu sichern.

## **8 Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen, FLL-Richtlinien oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können beim Amt für Stadtentwicklung, Am Rathaus 5, 41363 Jüchen, eingesehen werden. Die DIN-Normen können kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.