

## GEMEINDE ALDENHOVEN

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan 86 A

- Lafos -

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

#### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Mischgebiete gem. § 6 BauNVO

1.1.1 In den Mischgebieten (MI) sind gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO folgende ansonsten allgemein zulässigen Anlagen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind,
- Bordelle oder bordellähnliche Nutzungen

sowie die folgende ansonsten ausnahmsweise Nutzung gem. § 6 Abs. 3 BauNVO

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 außerhalb der in Absatz 2 Nummer 8 bezeichneten Teile des Gebiets

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes bzw. unzulässig.

##### 1.2 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO i. V. m. § 9 (3) BauGB

1.2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird als maximale Firsthöhe (FH<sub>max.</sub>) gem. Planeintrag festgesetzt. Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN). Dabei definiert sich die maximale Firsthöhe als oberster Abschluss des Daches, hier die Oberkante Attika des Flachdaches des obersten Geschosses bzw. die Oberkante des Staffelgeschosses / obersten Nicht-Vollgeschosses.

1.2.2 Die festgesetzte maximale Firsthöhe darf für Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

1.2.2 Eine geringfügige Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile und gebäudetechnische Anlagen zugelassen werden (z.B. Antennen, Schornsteine).

#### 2. Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze

Garagen, überdachte Stellplätze und nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Nicht überdachte Stellplätze sind zusätzlich zwischen der privaten Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze zulässig.

### 3. Flächen für Nebenanlagen

Ergänzend zu der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Sammelanlage für Abfall sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach der BauO NW in den Abstandsflächen zulässig sind, nur in den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereichen (somit nicht zwischen der privaten Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze) zulässig, soweit sie 30 m<sup>3</sup> umbauten Raum nicht überschreiten.

Die in der Planzeichnung dargestellten Sichtfelder sind von sämtlichen Nebenanlagen freizuhalten (siehe auch Hinweis Nr. 7).

### 4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift:

$$R'_{w,ges} = L_a - K'_{Raumart}$$

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Wohngebäude, Bürogebäude und Ähnliches muss mindestens 30 dB betragen. Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume der Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien muss mindestens 35 dB betragen.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  [dB] ist in der Planzeichnung dargestellt (siehe auch Anlage der textlichen Festsetzungen).

Ab Immissionspegeln außen vor der Fassade oberhalb von 45 dB(A) nachts, die an nahezu allen Fassaden zu erwarten sind, sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. fensterunabhängige Lüftungssysteme zu installieren, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel  $L_a$  [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen  $R'_{w,ges}$  zulässig und von den Anforderungen zu den Lüftungseinrichtungen kann ggf. abgewichen werden.

Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

## **B. Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW**

### **1. Dachform und –neigung**

Sowohl für Haupt- als auch für Nebengebäude (wie Garagen / Carports) sind ausschließlich Flachdächer und flachgeneigte Dächer mit einer Höchstneigung von 10° zulässig.

Ein zusätzliches Nicht-Vollgeschoss (früher: Staffelgeschoss) gem. § 2 Abs. 6 Satz 2 BauO NRW ist zulässig, wenn es allseitig mindestens um 1,0 m gegenüber den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses zurückspringt. Im Bereich der Gebäudeerschließungen (Treppenanlagen und Aufzüge) ist der Rücksprung nicht erforderlich.

### **2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

### **3. Abfallsammelstelle**

Die Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung Sammelanlage für Abfall ist einzuhausen.

### **4. Beschaffenheit der nicht überdachten Stellplätze und Fahrradstellplätze**

Nicht überdachte Stellplätze und Fahrradstellplätze sowie (Besucher)Parkplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (u. a. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) auszuführen.

### **5. Einfriedungen**

Für Einfriedungen zur privaten Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sind ausschließlich Schnitthecken heimischer Sorten bis zu einer max. Höhe von 50 cm zu verwenden. Die Höhe ist durch regelmäßiges Rückschneiden zu gewährleisten. In den Heckenpflanzungen kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein, die zur privaten Verkehrsfläche nicht sichtbar ist.

An den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich Schnitthecken heimischer Sorten zu verwenden. In den Heckenpflanzungen kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert sein. Die Höhe richtet sich nach Bauordnungsrecht (§ 6 Abs. 8 Nr. 6 BauO NRW). Die Höhe der Hecke ist durch regelmäßiges Rückschneiden an diese nach Bauordnungsrecht zulässige Höhe anzupassen.

Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtfelder sind gänzlich von Einfriedungen und Hecken freizuhalten (siehe auch Hinweis Nr. 7).

### **6. Nicht überbaute Grundstücksbereiche**

Die nicht überbauten Flächen des Baugrundstücks sind gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete/Grünflächen anzulegen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen außerhalb der für die Erschließung und des ruhenden Verkehrs benötigten Flächen sowie die flächige Abdeckung mit Folien (Wurzelvliese, Unkrautvliese etc.) sind unzulässig.

## **7. Begrünung baulicher Anlagen**

Die Dächer von Hauptgebäuden, Garagen und überdachten Stellplätzen (Flachdach bis 10° Neigung) sowie die Überdachung der Nebenanlage mit der Zweckbestimmung Sammelanlage für Abfall sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Verpflichtung zur Dachbegrünung ausgenommen sind Dachflächen bzw. -anteile, die als Dachterrassen oder für erforderliche technische Anlagen genutzt werden.

## **C. Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB**

Das Plangebiet wird aufgrund der Vornutzung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB gekennzeichnet als Fläche, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Die entsprechenden Hinweise zu Altlasten unter Kap. D sind zu beachten.

## **D. Hinweise**

### **1. Bodenfunde**

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

### **2. Kampfmittel**

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **3. Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt nach DIN EN 1998-1/NA:2011-01 bzw. nach DIN 4149 (Ausgabe 2005) in der Erdbebenzone 3 und der Untergrundklasse S.

### **4. Grundwasserverhältnisse**

Das Baugrundstück des Bebauungsplanes liegt im Einflussbereich der Grundwasserabsenkung für den Tagebaubetrieb Inden. Die Grundwasserstände sind stark abgesenkt worden. Die höchsten Grundwasserstände wurden hier vor Tagebaubeginn in den 1950iger Jahren gemessen. Entsprechende Wasserstände werden sich nach Beendigung der Sumpfungmaßnahmen wieder einstellen.

### **5. Altlasten**

Alle Bau- und Sanierungsmaßnahmen im Bereich der im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Düren unter der Kennziffer AI\_2211 (ehem. ARAL-Tankstelle sowie

Autohaus / Reparaturwerkstatt) erfasste Fläche, die mit Entsiegelungsarbeiten einhergehen, sind vorab mit dem Umweltamt des Kreises Düren abzustimmen.

Im Rahmen der Baureifmachung des Bodens ist anfallendes bauschutthaltiges oder verunreinigtes Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ordnungsgemäß zu entsorgen.

Im Falle einer geplanten Nutzungsänderung mit einhergehender Entsiegelung oder Erdarbeiten ist eine mit dem Kreis Düren, Umweltamt abgestimmte fachgutachterliche Begleitung sicher zu stellen (Bodenkundliche Baubegleitung). Der Abschlussbericht ist dem Kreis Düren, Umweltamt vorzulegen.

Vor Durchführung von Bau- und Sanierungsmaßnahmen ist dem Kreis Düren, Umweltamt unter Vorlage von Deklarationsuntersuchungen der geplante Entsorgungsweg (Benennung der Entsorgungsanlage oder Vorlage der wasserrechtlichen Erlaubnis der Einbaustelle) mitzuteilen (§ 47 Abs. 1 KrWG).

## **6. Artenschutz**

### Bauzeitenregelung

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG ist das Entfernen von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, durchzuführen.

### Ökologische Baubegleitung

Alle abzureißenden Gebäude sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung (ÖBB) ca. 3-4 Tage vor Abrissbeginn nochmals zu kontrollieren. Besonders die Attika am westlichen Nebengebäude der Bestandsbebauung ist vorsichtig per Hand abzunehmen, da hier möglicherweise Einflugmöglichkeiten für Fledermäuse bestehen.

## **7. Sichtfelder**

In den in der Planzeichnung dargestellten Sichtfeldern des Einmündungsbereiches dürfen keine bauliche Anlagen oder Anpflanzungen errichtet werden, die zu Sichtbehinderungen für Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger führen. Innerhalb der Sichtfelder darf weder die Sicht auf Kinder noch die Sicht von Kindern auf Fahrzeuge beeinträchtigt werden.

## **8. Hinweis zum Immissionschutz**

Gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) sind bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z. B. Klimageräte, Abluftführungen, Wärmepumpen) in der Summe die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen einzuhalten.

Der Immissionsanteil aus einer einzelnen technischen Anlage kann schalltechnisch unbedenklich eingestuft werden, wenn die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB (A) nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm unterschritten werden.

## **9. Hinweis zu Starkregenereignisse**

Bei Neubauten, Umbauten, Ersatzbauten oder Renovierungen sollte sich jeder Grundstückseigentümer durch geeignete Vorkehrungen auf mögliche Starkregenereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen nicht mit Gefälle zum Haus anlegen, Kanaleinläufe

freihalten, Schwellen an Kellerfenstern und Türeingängen sowie Rückstauklappen einbauen, Versorgungseinheiten für Strom, Gas und Heizung oberhalb der Kellerräume anordnen etc..

#### **10. Verfügbarkeit der DIN-Vorschriften und anderen technischen und sonstigen Regelwerke**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften, besonders DIN 4109, DIN 1986-100) können bei der der Gemeinde Aldenhoven, Dietrich-Mülfahrt-Straße 11-13, 52457 Aldenhoven während der Öffnungszeiten der Gemeindeverwaltung eingesehen werden.

#### **11. Hinweis auf die Versorgungsträger**

Die Versorgungsträger sind frühzeitig zu informieren. Vor Aufnahme von Erdarbeiten sind bei den zuständigen Dienststellen der Versorgungsträger die erforderlichen Lagepläne einzuholen. Auf die Richtlinien des DVGW-Regelwerks GW 125 bei geplanten Anpflanzungen im Trassenbereich von Versorgungsleitungen bzw. Kabel wird hingewiesen.

**E. ANLAGE: AUSZUG AUS DER:**

**schallimmissionstechnischen Untersuchung nach DIN 18005 des IBK Schal-  
 limmissionsschutz, Alsdorf (08/2022) zur Ermittlung und Beurteilung der zu erwar-  
 tenden Geräuschimmissionen im Plangebiet des Bebauungsplanes 86 A – Lafos -  
 Projekt-Nr. XVW/01/21/BP/042**

Darstellung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach DIN 4109-2:2018-1 zum Schutz  
 des Nachtschlafes: Nachtpegel  $L_{r,n} + 10 + 3$  dB innerhalb des Geltungsbereiches des  
 Bebauungsplanes 86 A – Lafos –

