
****mit Ergänzungen / Änderungen nach Offenlegung**

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

2. Stellplätze, Carports und Garagen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Zwischen den im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Garagen und der vorgelagerten Verkehrsfläche besteht zudem die Möglichkeit ein weiteres Fahrzeug abzustellen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf maximal 2 beschränkt.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Die innerhalb des Plangebietes vorhandenen Bäume und flächigen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und während der Baumaßnahme zu schützen. Geländemodellierungen und baubedingte Nutzungen sind im Bereich der Kronentraufe nicht zulässig.

Die Befestigung der Garagenzufahrten und der Stellplätze vor den Garagen ist nur in versickerungsfähigen Pflastermaterialien zulässig (z.B. Rasenfugenpflaster).

4.2 Begrünungsmaßnahmen

4.2.1 Private Grünflächen

Abschirmgrün

Die im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Abschirmgrün' festgesetzten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Als Pflanzgut sind Sträucher und Heister (Mindesthöhe 100 cm), daneben auch Hochstämme (Mindestumfang 16-18 cm) und Solitärs (Mindesthöhe 150 cm), zu verwenden. Es sind Pflanzen der Artenlisten A und B zu verwenden. **Die Sträucher und Heister sind mit mindestens einem Gehölz pro 3 m² lückenlos zu bepflanzen.

Regenrückhaltung

Auf der im Bebauungsplan als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Regenrückhaltung' festgesetzten Fläche ist eine Randbepflanzung mit Uferstauden und –gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

4.2.2 Anpflanzung von standortgerechten Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der mit Signatur  gekennzeichneten Flächen sind folgende Maßnahmen bzw. Bepflanzungen vorzunehmen:

Die mit ① gekennzeichneten Flächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen mit mindestens einem Gehölz pro 3 m² lückenlos zu bepflanzen. Als Pflanzgut sind Sträucher und Heister (Mindesthöhe 100 cm), daneben auch Hochstämme (Mindestumfang 16-18 cm) und Solitärs (Mindesthöhe 150 cm), zu verwenden. Es sind Pflanzen der Artenlisten A und B zu verwenden.

Innerhalb der mit ② gekennzeichneten Flächen sind wahlweise Schnitthecken oder freiwachsende Hecken anzulegen. Schnitthecken sind mit mindestens 4 Gehölzen je laufende Meter mit heimischen Gehölzarten anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die fertige Höhe beträgt maximal 2 m. Geeignete Arten sind in Artenliste A und B mit * gekennzeichnet.

Frei wachsende Strauchhecken sind mit mindestens 1 Strauch (Mindesthöhe 100 cm) pro 2 m² in 2-3 Reihen vorzunehmen. Es sind Pflanzen der Auswahlliste B zu verwenden.

4.2.3 Anlage von strukturreichen Gärten

20 % der Grundstücksflächen sind naturnah zu bepflanzen. Nachfolgend werden vier Maßnahmen genannt, die für eine naturnahe Gestaltung geeignet sind. Der 20%ige Anteil kann wahlweise über eine oder mehrere der nachfolgend beschriebenen Pflanzmaßnahmen hergestellt werden. In dem 20%igen Anteil sind die anzulegenden Flächen gemäß der Ziffer 4.2.2 anrechenbar. Die Pflanzungen sind fachgerecht vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.

Schnitthecken / Frei wachsende Strauchhecken

gemäß der Flächen mit den Pflanzvorschriften wie unter der Ziffer 4.2.2 ausgeführt.

Einzelbäume

Pflanzung heimischer und standortgerechter Bäume und Obstbäume mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm (Obstbäume 10 cm) als Hochstamm (Kronenansatz mindestens 180 cm hoch) oder Stammbusch. Die Gehölze sind gemäß ihrem natürlichen Habitus zu erziehen. Angerechnet werden 20 m² Fläche pro Baum. Es sind Bäume der Auswahlliste A und C zu verwenden.

Naturnahe Gehölzpflanzung

Naturnahe Gehölzpflanzung aus heimischen und standortgerechten Sträuchern und Heistern (2 x v., Mindesthöhe 100 cm) gemäß Auswahlliste A und B anzupflanzen.

Dachbegrünung

Die Begrünung von Flachdächern mit Blütenpflanzen und Gräsern wird bei einer Mindestsubstrathöhe von 5 cm anerkannt.

5. Artenliste**Liste A**

Standortgerechte und heimische Laubbäume wie z.B.:

botanische Bezeichnung	deutsche Bezeichnung
Acer campestre*	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus*	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde

* für Schnitthecken geeignet

Liste B

Standortgerechte und heimische Sträucher wie z.B.:

botanische Bezeichnung	deutsche Bezeichnung
Acer campestre*	Feldahorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata*	Zweigrieffliger Weißdorn
Crataegus monogyna*	Eingrieffliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare*	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

* für Schnitthecken geeignet

Liste C

Obstbäume / Wildobstbäume wie z.B.:

botanische Bezeichnung	deutsche Bezeichnung
Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie
Mespilus germanica	Mispel
Cydonia oblonga	Quitte
Sorbus domestica	Speierling
sowie: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Pflaume und andere Obstbaumsorten	

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(gem. § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Im Rahmen des Abbruchs des Büro- und Werkstattgebäudes ist für diese Teilfläche eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Die Untersuchung ist mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises abzustimmen und das Ergebnis zeitnah vorzulegen.

7. Höhe baulicher Anlagen

Die Oberkante der Firste der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude darf im Mittel gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen über den in der Planzeichnung festgesetzten Bezugshöhen nicht überschreiten.

Für untergeordnete Gebäudeteile (Dachgauben o.ä) sind Ausnahmen von den festgesetzten Höhen zulässig.

B. HINWEISE

1. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Der Beginn der Erdarbeiten ist der Außenstelle Nideggen mindestens vier Wochen vorher mitzuteilen.

2. Das Bergamt Düren weist daraufhin, dass sich das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkung liegt.

****3. Es wird darauf hingewiesen, dass sich südlich des Plangebietes zwei Gewerbebetriebe (Zimmerei und Dachdeckerei) befinden, von denen Lärmimmissionen ausgehen. Bei den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen handelt es sich im wesentlichen um die Betriebsgeräusche der Zimmerei. Zur Überprüfung der Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen / Gewerbe) hat der TÜV in einer schalltechnischen Untersuchung festgestellt, dass zwar die Obergrenzen der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm erreicht, jedoch nicht überschritten werden und damit die innerhalb des Plangebietes geplante Nutzung den gesetzlichen Anforderungen entspricht.**

6.2 Planung Umwelt und Lokale Agenda
15. Mai 2001**/ 11.12.2001

