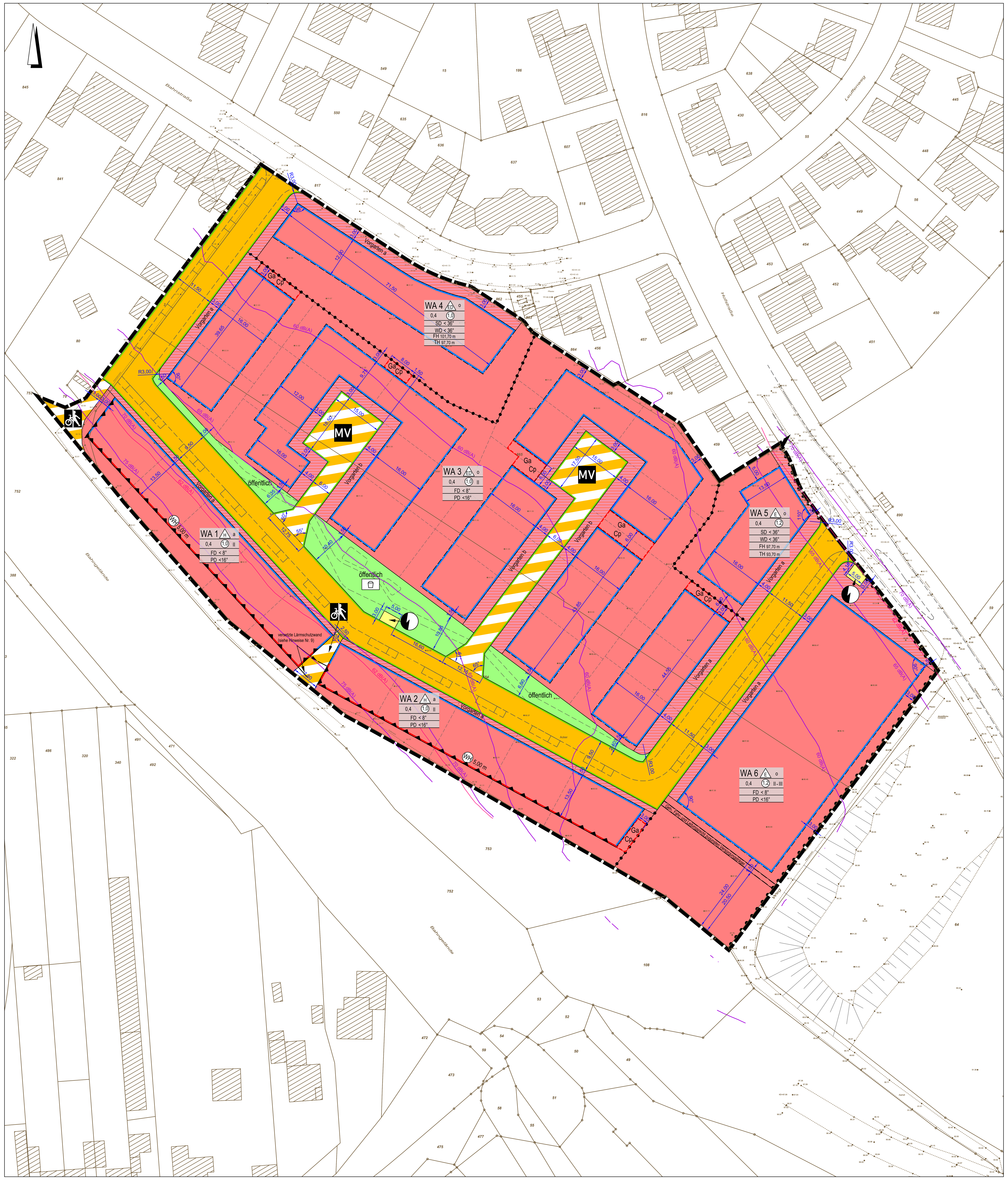
Bebauungsplan Nr. 041 "Umsiedlung Otzenrath/Spenrath"
15. Änderung "Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath - Süd -" im Ortsteil Otzenrath



Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6, § 4 BauNVO)
Im räumlichen Geltungsbereich wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das Baugebiet ist in die Abschnitte WA 1 bis WA 6 gegliedert.
Die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 – 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauGB ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind in allen Baugebieten zulässig. Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Bestandteil dieses Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1. Staffelgeschoss (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 20 BauNVO)
Über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinausgehende Nichtvollgeschosse/ Staffelgeschosse sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 3 sowie WA 6 ausgeschlossen.
2.2. Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)
In den Baugebieten WA 5 und WA 6 kann die festgesetzte Grundflächenzahl für die unter § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO benannte Grundfläche von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
2.3. Geschossflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 Abs. 3 BauNVO)
In allen Baugebieten ist die Geschossflächenzahl nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen und der Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen oberirdischen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und ihrer Umfassungswände zu ermitteln.

3. Höhe baulicher Anlagen
3.1. Gebäude mit geneigten Dachformen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
In den Baugebieten WA 4 und WA 5 ist die zulässige Höhe baulicher Anlagen über das Höchstmaß der Firsthöhe in Kombination mit dem Höchstmaß der Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull (m ü. NHN) bestimmt. Bezugssystem der Höhenfestsetzung ist das Deutsche Haupthöhennetz 2016 (DHHN 2016). Die Traufhöhe ist die äußere Schnittkante zwischen aufgehendem Mauerwerk/aufgehender Außenwand und der Außenfläche der Dachhaut, die Firsthöhe ist der höchste Punkt des Daches.
3.2. Wandhöhe an Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)
An der festgesetzten Baulinie in den Baugebieten WA 1 und WA 2 ist eine zwingend 5,00 m hohe und durchgehende Wand, ohne Aufweisen von Lücken, über der natürlichen Geländeoberfläche herzustellen. Die zwingende Wandhöhe kann durch an der Baulinie errichtete bauliche Anlagen, wie Obergeschosse, Dachkonstruktionen und technische Anlagen, überschritten werden.
3.3. Erdgeschossfußbodenhöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 16c BauGB i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)
In allen Baugebieten sind die Oberkanten der Erdgeschossfußböden sowie überflutungsgefährdete Gebäudeöffnungen (z. B. Kellerlichtschächte, Antritte zu Kellerhälsen, etc.) mindestens 0,25 m und maximal 0,50 m über der Höhe der zur Erschließung dienenden Straße anzulegen. Die Erdgeschossfußbodenhöhe ist im Schnittpunkt der Hauptachse des Gebäudes mit der gemeinsamen Grenze des Baugrundstückes und der zur Erschließung dienende Straße zu bestimmen.

4. Abweichende Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 Bau NVO)
Für die Baugebiete WA 1 und WA 2 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind als Gartenhofhaus, ohne seitlichen Grenzabstand einseitig zweigeschossig und einseitig eingeschossig an die seitlichen Grundstücksgrenzen heranzubauen. Für die einseitig grenzständigen Obergeschosse ist ein Grenzabstand von mindestens 5,00 m zur gegenüberliegenden seitlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.
Endgrundstücke weichen entsprechend der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen einseitig von der Grenzbebauung ab.

5. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen
5.1. Garagen, Carports und Einzelstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
In allen Baugebieten ist die Errichtung von Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Einzelstellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und den als Flächen für Garagen und Carports festgesetzten Flächen zulässig.
5.2. Gemeinschaftsstellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
Gemeinschaftsstellplatzanlagen sind ausschließlich in den Baugebieten WA 5 und WA 6 zulässig. Diese sind, mit Ausnahme der Vorgartenbereiche, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.3. Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 2 Satz 3 und Abs. 3 BauNVO)
Tiefgaragen sind ausschließlich in den Baugebieten WA 5 und WA 6 zulässig. Diese sind einschließlich ihrer Zu- und Abfahrt innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
5.4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 5 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)
In allen Baugebieten sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, soweit diese eine Grundfläche von 10 m² und eine maximale Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. In Gartenbereichen sind Nebenanlagen, die an eine öffentliche Verkehrsfläche oder eine öffentliche Grünfläche grenzen, hinter der Grundstückseinfassung zu errichten.
In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen a sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Müllsammelanlagen, überdachten sowie nicht überdachten Fahrradabstellanlagen und Ladestationen für Elektro-Kfz unzulässig. In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen b sind Nebenanlagen allgemein unzulässig.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

7. Energieversorgung, -erzeugung, -nutzung und -speicherung
7.1. Energieträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)
In den Baugebieten ist die Verwendung fossiler Brennstoffe für die Wärme- und Warmwasserversorgung (z. B. Gas- oder Ölheizung) nicht zulässig.
7.2. Anlagen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von solarer Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB i. V. m. § 14 Abs. 3 BauNVO)
In allen Baugebieten sind, auf den nutzbaren Dachflächen der oberirdischen Gebäude und baulichen Anlagen, Photovoltaikanlagen mit einer Mindestleistung von 1 Kilowatt Peak (kWp) pro Wohneinheit zu installieren.
Ausnahmen können zugelassen werden, wenn eine Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie nachweislich (z. B. Nachweis durch Gutachter, Sachverständigen, Fachunternehmen) nicht wirtschaftlich betrieben werden kann oder das Gebäude nicht bzw. nicht im geforderten Umfang (Mindestleistung pro Wohneinheit) für eine Nutzung solarer Strahlungsenergie geeignet ist.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
8.1 Befestigung von Stellplatzflächen und Zuwegungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
In allen Baugebieten sind zur Befestigung von Stellplatzflächen und Zuwegungen wasserdurchlässige oder mit breiten Fugen versehene Oberflächenbefestigungen zu verwenden.
8.2 Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In allen Baugebieten sind die Dachflächen von Hauptbaukörpern, Garagen und Carportanlagen mit einer Dachneigung bis einschließlich 15° mindestens extensiv (z. B. Moos-Sedum-, Sedum-Moos-Kraut-Begrünung) zu begrünen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine mindestens 8 cm starke durchwurzelbare Vegetationstragschicht/Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht vorzusehen.
Von der Vorschrift ausgenommen sind Dachflächen, die für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, für erforderliche haustechnische Einrichtungen (wie Zugangsbauwerke zum Dach für Wartungszwecke, Tageslicht-Beleuchtungselemente oder für nutzbare Freiflächen (z. B. Dachterrassen)) genutzt werden. Dachterrassen, als nicht begrünte nutzbare Freiflächen, sind hierbei auf eine Gesamtfläche von maximal 50 % der Gesamtdachfläche begrenzt. Die Errichtung von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie oberhalb der Dachbegrünung ist zulässig.
8.3. Begrünung von Tiefgaragendecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
In den Baugebieten WA 5 und WA 6 sind nicht überbaute Bereiche von Tiefgaragen, mit Ausnahme von Erschließungswegen und Nebenanlagen, mit einer Substratschicht/einem humosen Aufbau fachgerecht zu überdecken. Die Aufbauhöhe der Überdeckung muss im Mittel 50 cm und für Baumpflanzungen mindestens 80 cm betragen. Speicher- bzw. Retentionsplatten/-kästen/-boxen sind bis zu einer Aufbauhöhe von 15 cm in den Aufbauhöhen nach Satz 2 zulässig.
8.4. Begrünung von Baugrundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
In allen Baugebieten sind die gekennzeichneten Vorgartenbereiche, zu mindestens 40 % der Gesamtfläche, als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft als begrünte unversiegelte Bereiche zu erhalten. Die Verwendung von Schotter-, Stein- und Kiesmaterial als Substrat sowie Kunstrasen ist nicht zulässig.
8.5. Begrünung von Stellplatzanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Im Bereich von ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je angefangener sechs Stellplätze ein standortgerechter hochstämmiger Laubbaum in unmittelbarer räumlicher Zuordnung zu den Stellplatzflächen fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Baumscheiben müssen eine Oberfläche von mindestens 6 m² aufweisen.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, hier Schallschutz
9.1. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In allen Baugebieten sind bei Neu- und Umbauten und Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind – Aufenthaltsräume im Sinne des § 46 BauO NRW – nach DIN 4109-1 Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wandteile, Fenster, Lüftungen, Dächer etc.) zu stellen. Die gesamten bewerteten Schalldämm-Maße R'w,ges von Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 sowie den in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel nach der Gleichung (6) der DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, zu bestimmen:

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

Dabei ist:
$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches
$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches
L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 41009-2:2018-01
Mindestens einzuhalten sind:
$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches
9.2. Kontrollierte Lüftungssysteme (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In allen Baugebieten sind zum Schutz vor Verkehrslärm bei Neu- und Umbauten und Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Räumen, die vorwiegend zum Schlafen genutzt werden bzw. zum Schlafen geeignet sind, Vorrichtungen (z. B. schalldämpfende Lüftungssysteme, Raumlüfter) vorzusehen, die das erforderliche bewertete Schalldämmmaß unter Wahrung einer ausreichenden Belüftung der Räume garantieren.
9.3. Festverglasung (§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den Baugebieten WA 1 und WA 2 sind, zum Schutz vor Schienenverkehrslärm, bei Neu- und Umbauten und Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, Fenster, die an den durch Planzeichen ▲▲ gekennzeichneten Baulinien und Baugrenzen, parallel zu diesen oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen angeordnet sind, nur als feststehende und nicht öffnungsfähige Verglasung (Festverglasung) auszuführen. Dies gilt für Fenster zu Räumen zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt. Eine ausreichende Belüftung dieser Räume ist durch Vorrichtungen (z. B. schalldämpfende Lüftungssysteme, Raumlüfter) sicherzustellen, die das erforderliche bewertete Schalldämmmaß garantieren.
9.4. Anordnung von Außenwohnbereichen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In Baugebieten WA 1, WA 2, WA 5 und WA 6 sind, zum Schutz vor Verkehrslärm, bei Neu- und Umbauten und Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, Außenwohnbereiche (wie Terrassen, Balkone, Loggien) in Bereichen mit einem äquivalenten Dauerschallpegel von 62 dB(A) tags ohne abschirmende/lärmmindernde Maßnahmen (wie Prallscheiben, geschlossene Loggien/ Loggiaverglasung) unzulässig. Die lärmmindernden Maßnahmen sind so zu dimensionieren, dass der Verkehrslärm-Beurteilungspegel bei 62 dB(A) oder darunter liegt.
9.5. Ausnahmeregelung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Ausnahmen von den Festsetzungen 9.1 bis 9.4 mit entsprechendem Nachweis (z. B. Nachweis durch Gutachter, Sachverständigen) zulässig, wenn aus dem konkret vor den einzelnen Fassaden oder Fassadenabschnitten bestimmten maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01 die schalltechnischen Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach DIN 4109-1:2018-01, Kapitel 7.1, Gleichung (6), ermittelt und umgesetzt werden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 BauO NRW

1. Anpflanzung und Begrünungsmaßnahmen
1.1. Grundstückseinfassung in Vorgartenbereichen
In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen a sind Grundstückseinfassungen unter Anwendung der in Hinweis Nr. 13 aufgeführten Empfehlungen zur Auswahl standortgerechter und heimischer Gehölze in Form von Hecken zulässig. In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen b sind Grundstückseinfassungen unzulässig.
1.2. Grundstückseinfassung außerhalb von Vorgartenbereichen
Außerhalb der Vorgartenbereiche sind Grundstückseinfassungen unter Anwendung der in Hinweis Nr. 13 aufgeführten Empfehlungen zur Auswahl standortgerechter und heimischer Gehölze ausschließlich in Form von Hecken oder Hecken in Kombination mit einem integrierten Zaun (z. B. Stabgitterzaun, Stabmattenzaun oder Maschendrahtzaun) zulässig. Neben Satz 1 sind, außerhalb der Vorgartenbereiche, zwischen privaten Grundstücken bauliche Einfriedungen in Form von Mauern oder Sichtschutzzäunen zulässig.
1.3. Einfassung von Müllstandorten
In den gekennzeichneten Vorgartenbereichen a sind Standplätze für Abfallbehälter mit freiwachsenden Sträuchern, geschnittenen Hecken oder begrünten Holz- und Stahlkonstruktionen von drei Seiten so einzufassen, dass diese von der öffentlichen Straße nicht direkt einsehbar sind. Alternativ sind Mülltonnenboxen mit einer Metall-, Holz- oder Steinverkleidung zulässig.

2. Dachflächen und Dachaufbauten
2.1. Dachformen und Dachneigung
Dächer von Hauptbaukörper sind entsprechend der bereichsweisen Festsetzung der Dachform herzustellen. Bei Garagen und Carports sind ausschließlich Flachdächer zulässig. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Dachformen bei gleicher Trauf- und First- oder Attikahöhe auszubilden.
2.2. Dacheindeckung geneigtes Dach
Geneigte Dachformen, die nach 8.2 der planungsrechtlichen Festsetzungen nicht zu begrünen sind oder begrünt werden, sind in einer roten, rotbraunen, hellgrauen oder anthrazitfarbenen Dacheindeckung aus unglasierten, nicht glänzenden Dachsteinen oder Dachpfannen auszuführen. Technische Aufbauten wie Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind von Satz 1 ausgenommen. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Dacheindeckungen auszubilden.
2.3. Dachaufbauten
Dachaufbauten, die nicht aus der Fassade entwickelt werden, sind ausschließlich als Gaube mit senkrechten seitlichen Wandabschlüssen zulässig. Die Gesamtbreite dieser Gauben darf maximal 50 % der jeweiligen Trauflänge betragen. Die Gauben müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu Giebelaußenwänden sowie mindestens 1,00 m zwischen einzelnen Gauben und zur Traufkante einhalten.
Dachaufbauten, die aus der Fassade entwickelt werden (wie Zwerchgiebel, Flachdachgauben), dürfen in ihrer Summe maximal 1/3 der Trauflänge des Hauptgebäudes betragen. Die Dachaufbauten müssen einen Mindestabstand von 1,50 m zu Giebelaußenwand einhalten.
Unterschiedliche Dachaufbauten auf einem Gebäude sowie übereinander angeordnete Dachaufbauten und Dachaufbauten in zweiter Dachebene sind nicht zulässig.
Die Traufhöhe ist als Traufe einschließlich Dachüberstand definiert.

3. Fassadenmaterial und -farbe
3.1. Hauptbaukörper
Die Hauptbaukörper sind in weißem bis hellgrauem Putz-, beigen bis hellgrauen Klinkerriemchenfassaden oder mit Holzpaneelen naturbelassen oder in dem vorgenannten Farbspektrum auszuführen. Die Kombination aus Putz, Klinkerriemchen und Holz an einem Gebäude sowie die ergänzende Verwendung von Solarpaneelen und Fassadenplatten als Fassadenmaterial ist zulässig. Doppelhäuser sind jeweils mit gleichen Materialien und Farbtönen auszubilden.
3.2. Garagen
Garagen sind dem Hauptbaukörper in Farbe und Material anzupassen.

Kennzeichnungen

1. Baugrundverhältnisse
Gemäß der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen – Blatt L – können die Böden im östlichen Geltungsbereich (siehe Abbildung RWE Power AG „blaue Schraffur") humoses Bodenmaterial enthalten. Weitergehend wurden durch die Baugrundtechnische Untersuchung (Dr. Tillmanns & Partner GmbH) vom 22.12.2021 für den Geltungsbereich bindige Böden in variierenden Mächtigkeiten und Unterlagerungen festgestellt.
Aufgrund der Baugrundverhältnisse und der Inhomogenitäten des Baugrundes im östlichen Geltungsbereich sind im Hinblick auf die Setzungsverträglichkeit bei der Bebauung innerhalb der in der Abbildung „Verbreitung von humosen Böden im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 041" gekennzeichneten Flächen gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Der Baugrund ist für jedes Baugrundstück durch bauteilbezogene baugrundtechnische Untersuchungen zu verifizieren.

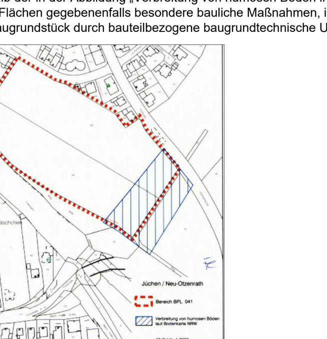


Abbildung: Verbreitung von humosen Böden im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplans Nr. 041, Quelle: RWE Power AG

2. Bergbau, Gruben und Abbaugebiete
2.1. Bergbaurechte, Bergwerksfelde
Der Geltungsbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 61" der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abteilung Liegenschaften und Umsiedlung in Köln. Hierbei handelt es sich um eine öffentlichrechtlich verliehene Berechtigung zum Abbau und zur Gewinnung von Braunkohle im Bergwerkfeld „Union 61".
2.1. Bodenbewegungen und -absenkungen
Aufgrund von Abbautätigkeiten und möglichen unterirdischen Gruben oder Stollen (z. B. Mergelstollen) können im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans bei bestimmten geologischen Situationen/Verhältnissen Schäden an der Tagesoberfläche auftreten. Die Möglichkeit von Bodenbewegungen und -absenkungen sollte bei den Gebäudeplanungen Berücksichtigung finden.

3. Archäologischer Konfliktbereich
Im westlichen Teil (siehe Abbildung: Konfliktbereich) des Geltungsbereiches wurden archäologisch relevante Bodenverfärbungen, Befunde sowie Fahrspuren eines erstmals auf der Preußischen Neuaufnahme kartierten Altwegs angetroffen, die unter Vorbehalt in die Neuzeit zu datieren sind. Baubegleitend sind in diesem Teilbereich weitere archäologische Untersuchungen durchzuführen und eine Freistellung der Flächen über den LVR abzuwarten.

Abbildung Konfliktbereich, Quelle LVR Abteilung Denkmalschutz/Praktische Bodendenkmalpflege

Hinweise

1. Städtebaulicher Vertrag
Zur Realisierung des Bebauungsplans werden ergänzende öffentlich-rechtliche vertragliche Vereinbarungen zwischen der Stadt Jüchen und dem Grundstückseigentümer abgeschlossen (Städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB).

2. Der Planung zugrundeliegende Vorschriften
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. Auch können die DIN-Normen kostenpflichtig bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, bezogen werden.

3. Erdbebenzonen
Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) ist der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans der Erdbebenzone 2 und geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.
Die Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile der DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützwerke und geotechnische Aspekte" sind zu berücksichtigen.
Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

4. Wasserschutzzonen, Grundwasser und Sümpfungsmaßnahmen
4.1. Wasserschutzzone
Der Geltungsbereich liegt im Bereich von Wasserschutzzonen (Zone III B), die der Trinkwassergewinnungsanlage Hoppbruch der NEW AG dienen. Das genutzte Grundwasservorkommen ist dauerhaft zu schützen. Beeinträchtigungen und weitreichende Verunreinigungen des Grundwassers, durch den Eintrag von schwer abbaubaren chemischen oder radioaktiven Stoffen, sind auszuschließen.
4.2. Grundwasser und Sümpfungsmaßnahmen
Der Geltungsbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen 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 Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten und auf langfristige Sicht können sich im Bereich des Bebauungsplans witterungsbedingt wieder flurnahe Grundwasserstände einstellen.
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. Konkrete Anfragen zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen sind an die RWE Power AG in Köln zu stellen.
4.3. Beeinträchtigung des Grundwassers
Baubedingte Beeinträchtigungen des Grundwassers sollten durch entsprechende Schutz- und Minderungsmaßnahmen nach dem Stand der Technik weitgehend vermieden werden.

5. Artenschutz
Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 f. BNatSchG sind zu beachten.

6. Kampfmittel
Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln im Zuge von Erd- und Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und ist unverzüglich die Stadt Jüchen, der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.
Bei Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

7. Archäologische Bodenfunde
Gemäß § 16 DSchG NW (Denkmalschutzgesetz) wird ausdrücklich auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sowie bei der Erteilung von Baugenehmigungen sind die ausführenden Baufirmen bzw. die Maßnahmenträger auf ihre Anzeigepflicht bei der Stadt Jüchen (Untere Denkmalbehörde) oder beim Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal. 51491 Overath, Tel.: 02206-90300, Fax: 02206-903022 hinzuweisen. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

8. Bodenschutz
8.1. Versiegelung / Beanspruchung von Boden
Die Beanspruchung von Boden im Rahmen von z. B. Bodenarbeiten, Lagerflächen sowie Baustelleneinrichtungen sind auf das unbedingt notwendige Ausmaß zu beschränken. Für Bauarbeiten sind mit Ausnahme des möglichst klein zu haltenden Arbeitsraums keine weiteren Flächen vorzusehen. Arbeiten sollten von vorhandenen Wegen oder bereits befestigten/verdichteten Bereichen aus erfolgen. Umliegende Bereiche außerhalb des Arbeitsraumes sind von den Bauarbeiten auszunehmen. Später nicht versiegelte / bebaute Bereiche sollten vor Bodenverdichtungen geschützt, nicht befahren und nicht als Lager- oder Abstellfläche genutzt werden. Lagerflächen und Baustelleneinrichtungen sind, soweit möglich, auf bereits vorhandene befestigte oder versiegelte Flächen außerhalb von Bäumen und Sträuchern zu beschränken.
In der Bauphase beeinträchtigte Flächen sollten durch Rekultivierungsmaßnahmen möglichst umgehend nach Abschluss der Arbeiten wiederhergestellt werden.
Frei-/Grünlandflächen außerhalb des Geltungsbereiches dürfen weder befahren noch zum An- und Abtransport oder zur Lagerung von Material, Bodenaushub etc. genutzt werden.
8.2. Fachgerechter Umgang mit Boden
Während der Bauarbeiten ist ein fachgerechter Umgang mit Mutter-/Oberboden gemäß § 202 BauGB „Schutz des Mutterbodens", DIN 18300 „Allgemein technische Vertragsbedingungen für Bauleistungen – Erdarbeiten" sowie DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten" zu beachten. Dabei ist besonders das Blatt 3 der DIN 18915 (Bodenabtrag, Bodentransport, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten.
Der Verlust von belebtem Oberboden ist durch fachgerechten Abtrag, Lagerung und Auftrag zu vermeiden. Eine Vermischung von Unter- und Oberboden ist auszuschließen.
8.3. Einbau von Fremdböden
Sofern Fremdböden eingebaut werden sollen, sind diese auf ihre chemische Zusammensetzung zu überprüfen. Die Böden haben die Vorsorgewerte des Bodenschutzgesetzes einzuhalten.
8.4. Bodenverunreinigung/Bodenveränderung
Sollten während der Baumaßnahme oder bei sonstigen Eingriffen in den Boden organoleptische Auffälligkeiten (Geruch, Verfärbung, Fremdmaterial) vorgefunden werden, sind die Arbeiten einzustellen. Das weitere Vorgehen ist mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen. Zur Lagerung von boden- und wassergefährdenden Stoffen sollten Schutzvorkehrungen gegen ein Versickern getroffen werden.

9. Ergänzende Schallschutzmaßnahmen
Im Bereich des, zwischen den Baugebieten WA 1 und WA 2, festgesetzten Fuß- und Radweges kann eine versetzt platzierte Lärmschutzwand errichtet werden.

10. Belange der Bahnanlage
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die DB AG nicht geltend gemacht werden.

11. Belange des Straßenverkehrs
Insbesondere durch den Verkehr auf den regional und überregional bedeutenden Landes und Bundesstraßen sowie der Autobahn entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Straßenbaulastträger nicht geltend gemacht werden.

12. Belange des militärischen Flugbetriebs
Der Geltungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich. Durch den Flugbetrieb entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase), die zu Immissionen an den geplanten Nutzungen führen können. Entschädigungsansprüche oder Ansprüche auf Schutz- oder Ersatzmaßnahmen können gegen die Bundeswehr nicht geltend gemacht werden.

13. Empfehlungen zur Auswahl standortgerechter und heimischer Gehölze – Pflanzenliste –
Für die Anlage strukturreicher und ökologisch wertvoller Pflanzungen sowie Hecken sollen im Sinne vielfältiger und für Insekten und Vögel wertvoller Pflanzungen nachstehende Arten verwendet werden. Die Auflistung von standortgerechten und heimischen Gehölzen stellt einen unverbindlichen Vorschlag zur Gehölzauswahl dar und ist nicht abschließend.
Laubbäume für Straßenräume: Feldahorn Acer ‚Elsrijk' campestre, Felsenbirne Amelanchier laevis, Hainbuche Carpinus betulus, Kornelkirsche Cornus Mas, Blumen-Esche Fraxinus ornus, Apfeldorn Crataegus lavallei, Eingriffliger Weißdorn Crataegus monogyna, Zweigriffliger Weißdorn Crataegus laevigata Baumhasel Corylus colurna, Trauben-Kirsche Prunus padus, Berg-Kirsche Prunus sargentii, Mehlbeere Sorbus intermedia, Säulenulme Ulmus Columella
Weitere Laubbäume für sonstige Grünflächen: Wildapfel Malus sylvestris, Wildkirsche Pyrus communis
Gehölze für freiwachsende Strauchhecken: Feldahorn Acer campestre, Hainbuche Carpinus betulus, Haselnuß Corylus avellana
Gehölze für Schnitthecken: Feldahorn Acer campestre, Hainbuche Carpinus betulus, Kornelkirsche Cornus Mas

14. Empfehlungen zur Auswahl von Oberflächenmaterialien
Zur Reduzierung der Wärmeabsorption und nächtlichen Wärmeabstrahlung sowie Erhöhung der Strahlungsreflektion von Oberflächenmaterialien sollten zur Befestigung von Stellplatzflächen, Zuwegungen sowie sonstigen nicht befahrbaren Flächen helle Materialien (wie beige bis hellbraune, weiße bis hellgraue) verwendet werden.

15. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich
Externe Ausgleichsmaßnahmen
Die mit Umsetzung des Bebauungsplans erforderliche Kompensation des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft mit insgesamt 34.164 Biotopwertpunkten erfolgt über die nachstehenden Kompensationsflächen. Entsprechende vertragliche Regelungen werden im Erschließungsvertrag aufgenommen.
Gemarkung Hochneukirch - **Flur** 39, **Flurstück** 396, **Fläche** 5.507 m²
Ausgleich von 11.014 Biotopwertpunkten, **Maßnahmen** Anlage einer mehrreihigen Hecke (Breite ca. 5 m) und Extensivierung der Grünlandbewirtschaftung durch Mahd ab dem 01.06. und/oder extensive Beweidung (keine Winterbeweidung) sowie dem Verzicht auf chemisch-synthetische Düngemittel und Pflanzenbehandlungsmittel.
Gemarkung Zons - **Flur** 6, **Flurstück** 154 und 156 (jeweils teilweise), **Fläche** 26.754 m²
Ausgleich von 23.150 Biotopwertpunkten, **Maßnahmen** Umwandlung einer intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche zu artenreichem Extensivgrünland durch teilflächige Aussaat geeigneter Saatgutmischung aus Regio-Saatgut (Gräser) in Kombination mit einer Mahdgutübertragung sowie der gleichzeitigen Extensivierung der Bewirtschaftung.

Legende

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- 0,4 — Grundflächenzahl
- (1,0) — Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
- II — Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- II - III — Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß
- TH 93,70 m — Traufhöhe, als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- FH 97,70 m — Firsthöhe, als Höchstmaß in Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN)
- (WH) 5,00 m — Wandhöhe, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- E — Einzelhäuser
- ED — Einzel- oder Doppelhäuser
- H — Hausgruppen
- Baulinie
- Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Rad- und Gehweg
- MV — Mischverkehrsfläche
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- Elektrizität

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- öffentlich — Öffentliche Grünflächen
- Spielplatz

Sonstige Planzeichen
- Umgrenzung von Flächen für Garagen und Carports (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- Ga — Garagen
- Cp — Carport
- Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
- 70 dB(A) — Maßgeblicher Außenlärmpegel (siehe textliche Festsetzung Nr. 9) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 62 dB(A) — Äquivalente Dauerschallpegel von 62 dB(A) (siehe textliche Festsetzung Nr. 9) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Anforderungen an die Gestaltung
- FD — Flachdach
- PD — Pultdach
- SD — Satteldach
- WD — Walmdach
- < 36° — Dachneigung, als Höchstmaß

Hinweise
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Grundstücksgrenze)
- Vorgeschlagene Abgrenzung (Fahrbahn, Gehwege, Parkplätze, Wege, Spielbereiche)

Bestandsangaben
- Flurgrenze
- Flurstücksgrenze
- Topografische Umrisslinie
- Gebäude (hier mit Hausnummer)
- 91.72 — Bestandshöhen (in m üNHN)

Übersichtsplan M 1:10.000

---

1. Liegenschaftskataster / Geometrische Eindeutigkeit
Die Übereinstimmung der Bestandsangaben mit dem Liegenschaftskataster und der Örtlichkeit sowie die geometrische Eindeutigkeit der städtebaulichen Planung werden bescheinigt.

...., den ....

....

2. Aufstellungsbeschluss
Der Rat der Stadt Jüchen hat in seiner Sitzung am .... gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen.
Der Beschluss wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.

Jüchen, den ....
Der Bürgermeister:
....
(Harald Zillikens)

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung und Behördenbeteiligung
Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde zur vorgezogenen Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... in der Zeit vom .... bis einschließlich .... im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.
Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, mit Schreiben vom .... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum .... hierzu zu äußern.

Jüchen, den ....
Der Bürgermeister:
....
(Harald Zillikens)

4. Veröffentlichung und Behördenbeteiligung
Der Entwurf des Bebauungsplanes mit der Begründung und den wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen wurde zur Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am .... in der Zeit vom .... bis einschließlich .... im Internet veröffentlicht sowie öffentlich ausgelegt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... von dieser Planung unterrichtet und aufgefordert, sich bis zum .... hierzu zu äußern.

Jüchen, den ....
Der Bürgermeister:
....
(Harald Zillikens)

5. Satzungsbeschluss
Der Rat der Stadt Jüchen hat den Bebauungsplan einschließlich der Begründung in seiner Sitzung am.................................... als Satzung gem. § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Jüchen, den ....
Der Bürgermeister:
....
(Harald Zillikens)

6. Ausfertigung
Dieser Bebauungsplan stimmt mit dem Satzungsbeschluss überein und wird hiermit ausgefertigt.

Jüchen, den ....
Der Bürgermeister:
....
(Harald Zillikens)

7. Inkrafttreten
Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde am .... ortsüblich bekanntgemacht.
Mit der Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Jüchen, den ....
Der Bürgermeister:
....
(Harald Zillikens)

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 04. August 2018 (GV. NRW. S. 421), in Kraft getreten 01. Januar 2019, in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Stadt Jüchen
Der Bürgermeister
Amt 61
Am Rathaus 5
41363 Jüchen

Bebauungsplanes Nr. 041
"Umsiedlung Otzenrath/Spenrath" –
15. Änderung "Ressourcenschutzsiedlung Otzenrath - Süd -"
im Ortsteil Otzenrath

Maßstab 1:500 | Stand: 13.03.2024