



Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan A 2 Hamich ‚Maarfeld‘ gemäß § 13b BauGB

auf dem Maarfeld an der Heisterner Straße



Lage des Plangebietes

() Änderungen nach der Offenlage*

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN A 2 HAMICH ‚MAARFELD‘

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und § 4 BauNVO)

Die Baugebiete werden als Allgemeine Wohngebiete WA 1 und WA 2 festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass die allgemein zulässigen Nutzungen

- die der Versorgung des Gebietes dienenden nicht störenden Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Bezugshöhe für die Höhe baulicher Anlagen ist der höchste Punkt der endausgebauten Verkehrsfläche an der Grenze des zu bebauenden Grundstücks. Es ist diejenige Verkehrsfläche heranzuziehen, die zur Erschließung des Grundstücks dient.

Die Höhe dieses Punktes ist der Planzeichnung zu entnehmen oder durch die Interpolation benachbarter in der Planzeichnung dargestellter Höhenpunkte zu ermitteln.

2.2 Die maximale Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe.

Bei Flachdächern ist die festgesetzte maximale Traufhöhe durch die Oberkante des obersten Vollgeschosses einzuhalten.

2.3 Die maximale Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Höhendifferenz zwischen dem obersten Dachabschluss und der Bezugshöhe.

Bei Pultdächern gilt die Differenz zwischen der Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses und der Bezugshöhe als Firsthöhe.

Bei Flachdächern darf die maximale Traufhöhe mit einem Staffelgeschoss, das nicht als Vollgeschoss gilt, maximal um 3,00 m überschritten werden.

2.4 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Firsthöhe überschreiten.

3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind innerhalb des WA 1 und des WA 2 maximal zwei Wohneinheiten zulässig. Doppelhaushälften gelten als eigenständiges Gebäude.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

Baugrenzen die nicht zur Erschließungsstraße hin orientiert sind, dürfen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen generell um maximal 2,00 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)

- 5.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen, in deren gedachten seitlichen Verlängerungen und in den unter A 4. genannten Überschreitungen zulässig.
- 5.2 Stellplätze sind zusätzlich in den Bereichen zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer zur Erschließungsstraße hin orientierter Baugrenze und deren gedachter seitlicher Verlängerung zulässig.
- 5.3 Die Tiefe der Garagenzufahrten beträgt mindestens 5,00 m ab Straßenbegrenzungslinie.

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

- 6.1 Innerhalb der Vorgartenfläche (Definition siehe B 4. Vorgartenfläche) sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, Fahrradstellplätzen und Flächen für Abfallbehälter ausgeschlossen.
- 6.2 Außerhalb der Vorgartenfläche und der überbaubaren Fläche sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO bis maximal 12,00 m² Grundfläche zulässig.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken durch Randsteine, Rückenstützen oder Böschungen sind für die Herstellung der Straßenkörper und deren Unterhaltung durch den Eigentümer zu dulden.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 8.1 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 4 Bäume gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind Hecken anzupflanzen, zu pflegen und in einer Mindesthöhe von ca. 1,50 m zu erhalten und gegebenenfalls nachzupflanzen. Je laufendem Meter sind mindestens 3 Pflanzen gemäß Pflanzliste 2 anzupflanzen. Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind einreihige Heckenpflanzungen, innerhalb der mit B gekennzeichneten Fläche sind zweireihige Heckenpflanzungen vorzunehmen. Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.
- 8.3 Innerhalb der privaten Grundstücke ist jeweils 1 Hochstamm-Obstbaum einer regionalen Sorte nach Pflanzliste 3 oder 1 Hochstamm der Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.4 Entlang der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen der privaten Grundstücke sind Hecken nach Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind mindestens 3 Gehölze je laufendem Meter

zu pflanzen. Ausgenommen von diesem Pflanzgebot sind Grundstücksgrenzen, die an die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB ausgewiesenen Pflanzflächen angrenzen.

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

9.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen.

Gemäß Gleichung (6) nach DIN 4109-2:2018-01 sind anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel sowie unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen zu ermitteln.

Dabei werden zum Schutz des Nachtschlafes für „Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können“ (vgl. DIN 4109) innerhalb des Plangebiets die vorkommenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a von 59 dB(A) bis 68 dB(A) auf Erdgeschosshöhe (gemäß Pegelkarte 7.0 a), L_a von 60 dB(A) bis 68 dB(A) auf Höhe des 1. Obergeschosses (gemäß Pegelkarte 7.1 a) sowie L_a von 60 dB(A) bis 67 dB(A) auf Höhe des 2. Obergeschosses / Dachgeschosses (gemäß Pegelkarte 7.2 a) festgesetzt.

Für „sonstige Aufenthaltsräume“ werden innerhalb des Plangebiets die vorkommenden maßgeblichen Außenlärmpegel L_a von 59 dB(A) bis 66 dB(A) auf Höhe aller drei vorkommenden Geschosshöhen (gemäß Pegelkarte 7.0 b, 7.1 b und 7.2 b siehe Gutachten) festgesetzt. Gemäß DIN 4109 gilt:

$$„R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \text{ (6)}$$

mit

$K_{Raumart} = 25$ dB für Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien;

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

L_a der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_w = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G aus DIN 4109-2, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

9.2 An Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, sind schalldämmte Lüftungseinrichtungen bzw. fensterunabhängige Lüftungssysteme zu installieren, damit die nach DIN 1946 vorgesehene Belüftung sichergestellt wird und ein störungsfreier Schlaf im Inneren möglich ist.

9.3 Von den unter den Punkten 9.1 und 9.2 getroffenen Festsetzungen sind abweichende Ausführungen zulässig, wenn durch einen Sachverständigen für den Schallschutz gemäß § 15 Abs. 2 Satz 1 und § 68 Abs. 1, Satz 1 BauO NRW vom 01.01.2019 nachgewiesen wird, dass diese Ausführungen auch schalltechnisch ausreichend sind.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONW)

1. Baukörpergestaltung

- 1.1 Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.
- 1.2 Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

2. Dachgestaltung

- 2.1 Satteldächer sind nur mit einer Dachneigung von 35° - 45°, Pultdächer mit einer Dachneigung von 10°- 20° zulässig.
- 2.2 Für die Dacheindeckung geneigter Dächer dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden.
Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.
- 2.3 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

3. Dachaufbauten

- 3.1 Die Summe der Ansichtsbreiten von Zwerchgiebeln und sonstigen Dachaufbauten darf 50 % der Traulänge entsprechend 50% der darunterliegenden Gebäudewand nicht überschreiten.
- 3.2 Der Dachbereich ist in einem Abstand von 1,50 m zu den Ortgängen von Aufbauten freizuhalten. Der Dachbereich zwischen First und einem dazu horizontal gemessenen Abstand von mindestens 1,00 m ist von Dachgauben und Zwerchhäusern freizuhalten.
- 3.3 Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig.

4. Vorgartenflächen

- 4.1 40 % der Vorgartenflächen sind zu begrünen. Als Vorgartenfläche gilt diejenige Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche der Erschließungsstraße und der zur Straßenverkehrsfläche orientierten Baugrenze und deren gedachten seitlichen Verlängerungen. Stellplätze mit wassergebundener Decke gelten nicht als begrünte Fläche.
- 4.2 Einfriedungen in den Vorgartenflächen sind nur in Form von lebenden Hecken gemäß Pflanzliste 2 bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
- 4.3 Stein-, Kies- oder Pflasterflächen sind in den Vorgartenflächen nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang der Fassade in einer maximalen Breite von 0,50 m sowie Anlagen, die gemäß A 6.1 zulässig sind.
- 4.4 Sind innerhalb der Vorgartenflächen Standorte für Abfallbehälter vorgesehen, so sind diese einzuhausen und zu begrünen oder mit Hecken zu umgeben.

5. Geländeänderungen

- 5.1 Im Bereich der Vorgartenfläche (Definition siehe B 4. Vorgartenfläche) und zwischen Baukörper und seitlichen Grundstücksgrenzen darf das Gelände bis auf Höhe der erschließenden Verkehrsfläche

aufgeschüttet oder abgegraben werden.

- 5.2 Im Bereich zwischen Baukörper und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis maximal 1,00 m gegenüber dem heutigen Geländeniveau zulässig.

C HINWEISE

1. Kampfmittelbeseitigung

() ~~Es existieren keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Eine Testsondierung hat Hinweise auf die eventuelle Existenz von Bombenblindgängern und Kampfmitteln ergeben. Eine Teilfläche wurde bereits von Kampfmitteln geräumt.~~* Dennoch sind Arbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten *weitere* Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung erfolgen, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Bodenschutz

Gemäß Baugrunderkundung liegen keine Hinweise auf Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen vor. Sollten sich im Zuge der Bodenaushubarbeiten für die Bebauung der Grundstücke dennoch entsprechende Anhaltspunkte ergeben, sind vor der jeweiligen Bebauung des Grundstücks die erforderlichen Maßnahmen zur Abwehr möglicher Gefahren für die geplante Bebauung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Düren abzustimmen und durchzuführen.

Gemäß § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

3. Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 13.08.1985 einschließlich der Änderung vom 30.11.2004 festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Langerwehe-Wenau.

Die Schutzbestimmungen, insbesondere die Verbote und die Genehmigungspflicht der o. g. Verordnung sind zu beachten.

4. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse R gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006. Die DIN 4149:2005-04 ‚Bauten in deutschen Erdbebengebieten‘ und die Anpassung durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocodes 8 (DIN EN 1998) sind zu beachten.

5. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Niedeggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Niedeggen, Tel.: 02425/90390, 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.

6. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für die erste Wohnung innerhalb eines Einzelhauses zwei Stellplätze nachzuweisen. Sollte eine weitere Wohnung im Gebäude realisiert werden, sind je nach Wohnungsgröße ein bis zwei zusätzliche Stellplätze herzustellen. Für eine zusätzliche Wohnung bis 75 m² ist 1 weiterer Stellplatz herzustellen. Für eine zusätzliche Wohnung ab einer Wohnungsgröße von 75 m² sind 2 zusätzliche Stellplätze herzustellen.

D PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 – Bäume auf Verkehrsflächen

Acer campestre „Elsrijk“	Feldahorn „Elsrijk“
Carpinus betulus „Lucas“	Säulenhainbuche „Lucas“
Crataegus laevigata „PaulsScarlett“	Echter Rotdorn „Pauls Scarlett“
Liriodendron tulipifera „Fastigiata“	Säulenförmiger Tulpenbaum „Fastigiata“
Quercus robur „Fastigiata Koster“	Pyramideneiche „Fastigiata Koster“
Tilia cordata „Rancho“	Kleinkronige Stadtlinde „Rancho“
Ulmus hollandica	Schmalkronige Ulme

(Qualität: 3x verpflanzt, StU 16/18)

Pflanzliste 2 – Heckenpflanzungen

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
(*) Ligustrum vulgare	Liguster

(Qualität: 2x verpflanzt, 80-100 cm)

Pflanzliste 3 – Obstbäume im Gartenbereich

Apfelsorten	Jakob Lebel Rote Sternrenette Graue Herbstrenette Schafsnase Kaiser Wilhelm Bohnapfel
Birnsorten	Clapps Liebling Gellerts Butterbirne Neue Poiteau Pastorenbirne
Kirschen	Büttner Rote Knorpelkirsche Schattenmorelle Kassins Frühe
Pflaume	Bühler Frühzwetsche Ortenauer

(Qualität: 3x verpflanzt, StU 12/14)