Bebauungsplan 31/4 Sinzenich „Weingartshof“

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Ist die Stellung der baulichen Anlagen zeichnerisch nicht festgesetzt, ist die Hauptfirstrichtung der Gebäude entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen. Eine Abweichung von dieser Vorgabe von bis zu 5° ist zulässig.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) i.V. mit § 86 (1) BauO NRW

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Höhe der Fußbodenoberkante (FOK EG) bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante am Rand der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse.

Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt.

Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen.

Die Firsthöhe darf im WA 1 und WA 3 max. 9,0 m und im WA 2 max. 8,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.

Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.

1.4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude zulässig. **Ausnahmsweise sind im WA2 notwendige, nicht überdachte, Stellplätze im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze zulässig.** Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche an, müssen Garagen, Carports und Stellplätze von dieser Grenze einen Mindestabstand

von 1 m einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mind. 1 m muss dauerhaft begrünt werden.

Pro Grundstück dürfen Garagen nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.

Bei Baufenstern mit einer geringeren Tiefe als 15 m dürfen Garagen / Carports die rückwärtige Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten.

Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.

Pro Wohngebäude sind für die 1. Wohneinheit mind. zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Für die 2. Wohneinheit eines Wohngebäudes (z.B. Einliegerwohnung) ist mind. ein Stellplatz zu realisieren.

Als Bezugspunkt Garage wird die Höhe der Oberkannte fertige öffentliche Verkehrsfläche am Rand des Baugrundstücks festgesetzt. Das Gelände an der Garagenseite kann maximal bis zum Bezugspunkt aufgefüllt werden und wird als neue Geländeoberfläche festgesetzt. 4 m hinter dem Baufeld bzw. der Garage ist die ursprüngliche Geländehöhe anzuhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA 3 sind mindestens 4 und maximal 6 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.6 Terrassen und Terrassenüberdachungen

Terrassen und deren Überdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3m überschreiten. Terrassenüberdachungen müssen von der Rückwärtigen Grundstücksgrenze mind. 3 m Abstand halten.

1.7 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstütze) vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

1.8 Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Aktive Schallschutzmaßnahmen:

Lärmschutzwand

Zur Verringerung der einwirkenden Straßenverkehrsgeräusche der angrenzend verlaufenden B 477 wird im östlichen Plangebietsbereich eine 2,30 m hohe Lärmschutzwand als aktive Lärmschutz-Maßnahme festgesetzt. Zu den westlich und östlich an das Baugebiet angrenzenden Privatgrundstücken wird die zeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand auf 2,0 m Höhe reduziert. Deren sicherzustellende schalltechnische Voraussetzungen können der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (Kramer Schalltechnik vom 06.04.2020) im Kapitel 5.1 sowie den Lärmkarten in Kap. 4.3 entnommen werden. Die genaue Lage der Schallschutzmauer ist außerdem den zeichnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans zu entnehmen.

Anordnung bzw. Ausrichtung der Planbebauung:

Es wird empfohlen, insbesondere Schlafräume (u.a. Kinderzimmer) im östlichen Plangebietsbereich den lärmabgewandten Gebäudeseiten durch eine geeignete Grundrissgestaltung zuzuordnen.

Zudem wird im Osten des Plangebiets in der ersten Baureihe bzw. zumindest in dem Bereich mit Überschreitungen von über 60 dB(A) auf Höhe der beiden Obergeschosse ebenso eine lärmabgewandte Anordnung von Wohnräumen sowie von möglichen offenen Balkonen o.ä. empfohlen.

Lüftungsanlagen

Für das gesamte Plangebiet wird an Schlafräumen (u.a. Kinderzimmer), vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden (vgl., Kap. 4.3), der Einbau entsprechend ausgelegter fensterunabhängiger mechanischer, schallgedämmter Lüftungsanlagen festgesetzt.

Ggf. kann nach Einzelfallprüfung (im konkreten Baugenehmigungsverfahren, wenn die konkrete vorgesehene Gebäudestruktur und Nutzung vorliegt) durch den erbrachten Nachweis (z.B. schalltechnische Untersuchung), dass z.B. an den abgewandten Gebäudefassaden niedrigere Beurteilungspegel als 45 dB(A) erreicht werden oder anderweitig der erforderliche Schallschutz in den schutzbedürftigen Räumen sichergestellt werden kann, von der vorgenannten Festsetzung hinsichtlich der Anordnung oder der mechanischen Lüftungsanlage abgewichen werden.

Passive Schallschutzmaßnahmen:

Maßgebliche Außenlärmpegel L_a “ gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Zum Schutz vor Außenlärm werden im Bebauungsplan maßgebliche Außenlärmpegel L_a “ gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt und zwar im Sinne der Lärmvorsorge in 5 dB-Schritten.

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.

Für „**Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können**“ (vgl. DIN 4109) werden mindestens die im Bereich der Baufenster vorkommenden maßgeblichen Außenlärmpegel **L_a von 60 dB(A) bis 70 dB(A)** zum Schutz des Nachtschlafes in 5 dB-Schritten für alle relevanten Geschosshöhen festgesetzt. Es wird auf die **Pegelkarten P 2, P 4 und P 6** im zum Bebauungsplan gehörenden Lärmschutzgutachten des Büros Kramer Schalltechnik vom 06.04.2020 verwiesen (siehe Seiten 29, 31 u. 33).

Für „**sonstige Aufenthaltsräume**“ werden mindestens die im Bereich der Baufenster maßgeblichen Außenlärmpegel **L_a von 60 dB(A) bis 65 dB(A) auf Höhe des Erdgeschosses** sowie **L_a von 60 dB(A) bis 65 dB(A) auf Höhe der beiden Obergeschosse** festgesetzt. Es wird auf die **Pegelkarten P 1, P 3 und P 5** im zum Bebauungsplan gehörenden Lärmschutzgutachten des Büros Kramer Schalltechnik vom 06.04.2020 verwiesen (siehe Seiten 28,30 u. 32).

Die Umsetzung der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist in einem entsprechenden Schallschutz-Nachweis im Zuge der konkreten Bauausführung zu belegen.

Im Baugenehmigungsverfahren kann (durch eine schalltechnische Untersuchung) nachgewiesen werden, dass mit der gewählten Gebäudeausführung ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel erreicht wird und somit von dem festgelegten maßgeblichen Außenlärmpegel L_a abgewichen werden kann. Beispielsweise kann an einer Gebäuderückseite durch die Eigenabschirmung des Gebäudes selbst oder die Abschirmung anderer Bauten ein niedrigerer maßgeblicher Außenlärmpegel erreicht werden.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) BauO NRW

2.1 Dächer

WA 1 (ein Vollgeschoss)

Im WA 1 sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-42° zulässig. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

WA 2 und WA 3 (zwingend zweigeschossige Bebauung)

Im WA 2 und WA 3 sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10-30° zulässig. Der First des Hauptdaches muss mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

WA 1, WA 2 und WA 3

Der Dremmel (Kniestock) darf max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachtraufe). Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.

Die Festsetzungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

Dächer sind analog der RAL-Farbtöne
RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (grau),
RAL 8002-8022, 8024-8028 (braun),
RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz)
in mattem Material zu decken.
Begrünte Dächer sind allgemein zulässig.

Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Treppenräume sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Außenwände von Treppenräumen und Fahrstühlen dürfen max. 3,0 m vor die Außenkannte des Hauptgebäudes treten.

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen.

Die beiden Hälften eines Doppelhauses müssen die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen. Die Traufhöhe beider Doppelhaushälften darf straßenseitig um max. 0,5 m voneinander abweichen. Die straßenseitige Baufront beider Doppelhaushälften darf um max. 1,0 m versetzt sein.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel-/häuser) dürfen in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen und sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind ausgeschlossen.

Solkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 10 cm über die Dachfläche vorstehen.

2.2 Fassadengestaltung

Grelle, bunte und glänzende Farben sowie Fassadenplatten sind nicht zulässig.

2.3 Vorgartenflächen

Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Es dürfen max. 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind **notwendige** Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen **sowie notwendige Stellplätze im WA 2**. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

2.4 Anfallendes Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen) ist mittels Entwässerungsrinnen, Hofeinfahrten etc. leitungsgelassen und unterirdisch und ohne technischen Zusammenhang mit den Nachbargrundstücken in den entsprechenden Kanal einzuleiten.

2.5 Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen müssen mindestens 3 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten. Zusätzlich sind Luftwärmepumpen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus, einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze, unzulässig.

2.6 Einfriedungen

Straßenseitige Grundstückseinfriedung:

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert.

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,20 m erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche angrenzt, sind ausnahmsweise Zäune als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen **sind im WA 1 und im WA 3 in einem 5 m breiten Bereich und im WA 2 in einem 7m** breiten Bereich parallel zur Straßenbegren-

zungslinie (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken Hecken zulässig.

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 1,20 m erlaubt.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Ab dem Vorgarten (im WA 1 und im WA 3 in einem 5 m und im WA 2 in einem 7 m breiten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie) sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig. Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 4,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

Einfriedung von Abfallbehältern:

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen oder mit Zaunanlagen einzufassen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

3. Hinweise

Die Gemarkung Sinzenich ist der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß Din 4149:2005 wird hingewiesen. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen.

3.1 Verminderter Schutzanspruch

Für Wohngebiete an der Grenze zum Außenbereich gilt ein verminderter Schutzanspruch besteht gegenüber Gerüchen und Lärm z.B. aus der Landwirtschaft.

3.2 Grundwasserabsenkungen durch Braunkohlentagebau

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Hierdurch bedingte Bodenbewegungen sind möglich und sollten bei Planungen und baulichen Vorhaben Berücksichtigung finden.

3.3 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.4 Baufeldfreimachung

Die Baufeldfreimachung findet statt zwischen den 01.10. und 28./29.02. Sollte die Baulandfreimachung außerhalb dieses Zeitraums erfolgen, ist vorab eine Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde erforderlich.

3.5 Baugrundeigenschaften