

### 3 Anhang

#### 3.1 Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs

##### I Planungsrechtliche Festsetzungen

##### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO)

Zulässig sind:

Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handelsbetriebe, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Die Nutzungen nach § 4 (3) Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen werden in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze sowie durch die maximal zulässigen Trauf- First- und Gebäudehöhen festgesetzt.

2.2 Die festgesetzten Höhen der baulichen Anlagen dürfen das im Bebauungsplan festgesetzte Maß nicht überschreiten.

2.3 Als Traufhöhe gilt bei geneigten Dächern die (gedachte) Schnittlinie der traufseitigen Außenwandfläche mit der harten Bedachung.

2.4 Gebäude, die mit einem Flachdach überdeckt werden, dürfen die im Plan festgesetzte Traufhöhe mit ihrem obersten Vollgeschoss nicht überschreiten. Maßgeblich ist hierbei der obere Abschluss der Außenwand (Attika oder wandartige Brüstung).

2.5 Die im Plan angegebenen Bestands- und Planhöhen beziehen sich auf das amtliche Höhensystem nach dem Stand von 2008. Als Höhenbezug ist daher die Höhe des Schachtdeckels im nördlich angrenzenden Flurweg mit KD=106,24 m anzuhalten.

##### 3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Innerhalb des Wohngebiets ist ausschließlich das Einzelhaus zulässig. Gemäß § 31 (1) BauGB wird festgesetzt, dass ausnahmsweise das Doppelhaus zulässig ist wenn sichergestellt ist, dass die zur Straße hin orientierte Fassade der jeweiligen Doppelhaushälften im Anschlusspunkt eine gemeinsame Flucht von mind. 2 m Länge aufweist. Zudem müssen Trauf- und Firsthöhen sowie die Dachneigungen im Gebäudeanschluss übereinstimmend sein.

3.2 Die jeweils südlich oder westliche gelegenen Baugrenzen dürfen durch ebenerdige Terrassen um bis zu 2,00 m überschritten werden.

**4 Garagen und Nebenanlagen**

§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 Garagen sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie im seitlichen Grenzabstand zulässig. Garagen müssen mit der Zufahrtseite der Garage einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4.2 Die Seitenwände von Garagen und Carports müssen einen Abstand von 0,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche aufweisen.
- 4.3 Je Wohneinheit sind Stellplatzflächen für je zwei Pkw zu errichten.

**5 Anzahl der Wohnungen**

§ 9 (1) Nr. 6 BauGB

Pro Wohngebäude sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

**6 Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

**6.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen**

In Abhängigkeit vom einwirkenden Verkehrs- und Fluglärm sind zur Sicherstellung von zumutbaren Innenpegeln in schutzbedürftigen Räumen passive Lärmschutzmaßnahmen zu treffen.

**Tabelle:** Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109

( D i	Lärmpegelbereich LPB	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	$R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Wohnräume in dB	$R'_{w, res}$ des Außenbauteils für Bürräume und ähnliches in dB*
e	III	61 – 65	35	30

\* soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist

Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 1989, Tabelle 8-10, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist gemäß Runderlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen vom 24.09.90 die ausreichende Luftschalldämmung der Außenbauteile zum Schutz gegen einwirkenden Außenlärm nachzuweisen. Der Nachweis über die ordnungsgemäße Ausführung der Lärmschutzmaßnahmen hat nach DIN 4109 zu erfolgen. Hierzu kann die Vorlage einer Bescheinigung eines von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gefordert werden.

Es können auch Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Schlafräume hinter Außenwänden, vor denen nachts Beurteilungspegel von 45 dB(A) überschritten werden, müssen über eine entsprechende schallgedämmte Lüftungseinrichtung verfügen. Die Luftleistung der Einrichtung muss eine Außenluftfrate von mind. 20 m<sup>3</sup>/h je (schlafende) Person erreichen. Die Geräuschbelastung in Schlaf-

räumen durch motorische Belüftungseinrichtungen darf dabei 28 dB(A) nicht überschreiten.

## 6.2 Aktive Lärmschutzmaßnahme

Entlang der K 54 ist wie in der Planzeichnung dargestellt ein mindestens 2,50 m hoher Lärmschutzwall über Höhe der Kreisstraße herzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

## 7 **Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 (1) Nr. 20 BauGB

### 7.1 Maßnahmenfläche A

7.1.1 Innerhalb der im Plan festgesetzten Maßnahmenfläche ist eine offene Wiesenfläche anzulegen. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen RSM 7.1.1 einzusäen und durch dreimalige Mahd pro Jahr zu pflegen. Das Mahdgut ist abzufahren.

7.1.2 Es sind Bäume im Einzelstand oder in lockerer Gruppierung zu pflanzen. Pro angefangene 195 m<sup>2</sup> der Maßnahmenfläche ist ein standortgerechter Laubbaum der Liste "Laubbäume" unter 7.3 zu pflanzen. Der Einsatz von Herbiziden, Pestiziden und Düngemitteln ist nicht zulässig.

7.1.3 Unversiegelte Wegeflächen in Form von Schotterrasen, Mulch- und Graswegen sind bis zu einer Breite von 2 m zulässig.

### 7.2 Maßnahmenfläche B

7.2.1 Auf dem Lärmschutzwall ist eine mehrzeilige Strauchpflanzung mit standortgerechten Laubgehölzen anzulegen. Der Pflanzabstand beträgt 1,5 m. Die Arten sind aus der Pflanzenliste "Sträucher" unter 7.3 zu wählen, die Pflanzqualität beträgt mindestens Str. 2xv. 100/150 cm.

7.2.2 Der herzustellende Lärmschutzwall ist zusätzlich mit Einzelbäumen zu bepflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Der Baumabstand soll mindestens 12 m betragen. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzenliste „Laubbäume“ unter 7.3 zu entnehmen, die geforderte Mindestqualität beträgt H. 3xv. StU 18-20 cm.

7.2.3 Am Böschungsfuß des Lärmschutzwalls sollen je 1,5 m breite, naturnahe Hochstaudensäume entwickelt werden. Dazu werden die Flächen der natürlichen Sukzession überlassen und durch Mahd in Abständen von mindestens 3 und höchstens 5 Jahren unter Verzicht auf Dünger und Pestizide dauerhaft erhalten.

### 7.3 Pflanzenliste

#### Straßenbäume

*Acer campestre* `Elsrijk`  
- Feldahorn

*Acer platanoides* `Cleveland`,  
`Columnare`, `Deborah`,  
`Olmstedt` - Spitzahorn

*Aesculus carnea* - Rotblühende Kastanie

*Carpinus betulus* `Fastigiata`  
- Pyramiden-Hainbuche

*Pyrus calleryana* `Chanticleer`  
- Stadt-Birne

*Pyrus communis* `Beech Hill`  
- Wildbirne

*Quercus cerris* - Zerreiche

*Quercus palustris* - Sumpfeiche

*Quercus petraea* - Traubeneiche

*Quercus robur* `Fastigiata`

*Crataegus monogyna* `Stricta`  
- Säulen-Dorn

*Fraxinus excelsior* `Westhofs Glorie`  
- Esche

*Tilia cordata* `Greenspire`, `Rancho`  
*Malus spec.* - Zierapfelformen

- Säuleneiche

*Sorbus intermedia*

- Schwedische Mehlbeere  
- Winterlinde

### Laubbäume

*Acer campestre* - Feldahorn

*Acer platanoides* - Spitzahorn

*Acer pseudoplatanus* - Bergahorn

*Betula pendula* - Hänge-Birke

*Carpinus betulus* - Hainbuche

*Fagus sylvatica* - Rotbuche

*Fraxinus excelsior* - Esche

*Malus sylvestris* - Wildapfel

*Populus nigra* - Schwarz-Pappel

*Pyrus communis* - Wildbirne

*Prunus avium* - Süßkirsche

*Quercus petraea* - Traubeneiche

*Quercus robur* - Stieleiche

*Sorbus aucuparia* - Eberesche

*Tilia cordata* – Winterlinde

### Sträucher

*Amelanchier ovalis* - Felsenbirne

*Berberis vulgaris* - Berberitze

*Buxus sempervirens* - Buchsbaum

*Cornus mas* - Kornelkirsche

*Cornus sanguinea* - Hartriegel

*Corylus avellana* - Hasel

*Crataegus monogyna* - Weißdorn

*Euonymus europaeus* - Pfaffenhütchen

*Frangula alnus* - Faulbaum

*Ligustrum vulgare* - Liguster

*Lonicera periclymenum* - Wald-Geißblatt

*Lonicera xylosteum* - Heckenkirsche

*Prunus spinosa* - Schwarzdorn

*Ribes nigrum* - Schwarze Johannisbeere

*Ribes rubrum* - Rote Johannisbeere

*Rosa arvensis* - Feld-Rose

*Rosa canina* - Hundsröse

*Rubus caesius* - Kratzbeere

*Salix caprea* - Sal-Weide

*Salix purpurea* - Purpur-Weide

*Sambucus nigra* - Schwarzer Holunder

*Viburnum lantana* - Wolliger Schneeball

*Viburnum opulus* - Wasser-Schneeball

## **8 Pflanzgebote**

§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

- 8.1 Auf den mit einem Pflanzgebot belegten Flächen innerhalb des Baugebiets sind zweizeilige, 3 m breite Strauchhecken (Pflanzabstand höchstens 1,5 m in zweizeiliger, versetzter Anordnung) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Arten sind aus der Pflanzenliste "Sträucher" unter 7.3 zu wählen. Die Pflanzqualität beträgt mindestens Str. 2xv. 100/150 cm. Koniferen sind nicht zulässig.
- 8.2 Die mit Planzeichen festgesetzten Bäume im Straßenraum sind aus der Pflanzenliste "Straßenbäume" unter 7.3 zu wählen und mit mindestens der Qualität H. 3xv. StU 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestgröße der unversiegelten Baumscheiben beträgt 6 m<sup>2</sup>.

## **9 Führung von Versorgungsleitungen**

§ 9 (1) Nr. 13 BauGB

Im gesamten Planbereich sind Führungen von Versorgungsleitungen (z. B. Stromversorgung und Telekommunikation) nur unterirdisch zulässig.

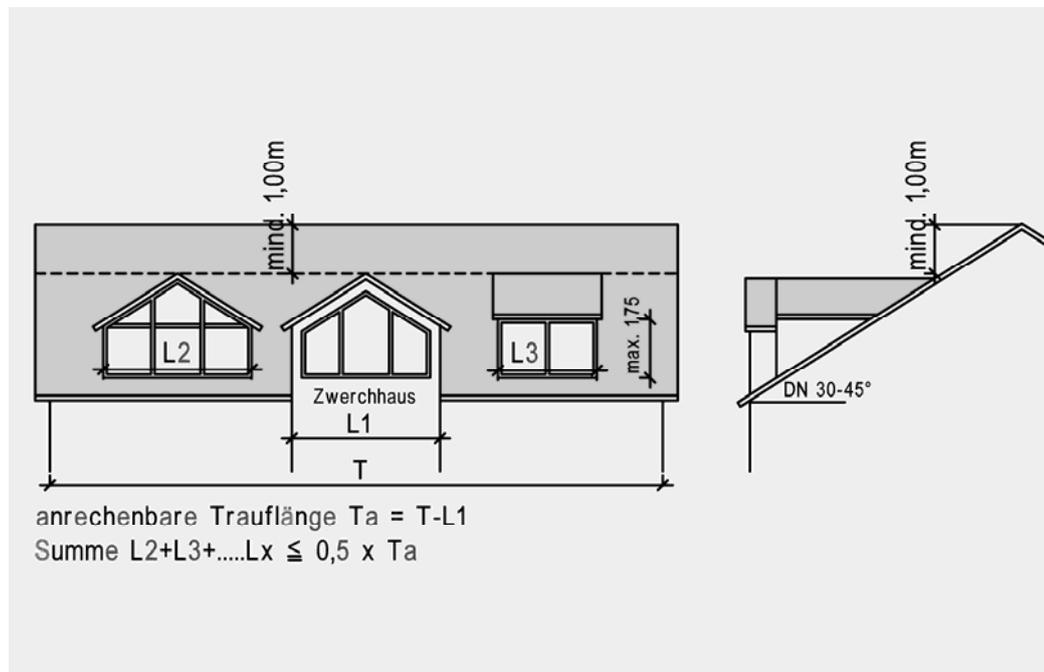
## II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB sowie § 86 BauONW

### 1 Dachform, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 1.1 Wohngebäude sind mit einem Satteldach, einem kombinierten Satteldach oder Pultdach mit einer Neigung zwischen 30-45° sowie Zeltdächern und Walmdächern mit einer Neigung zwischen 18-30° zu versehen.

Flachdächer sind ausschließlich bei Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss sowie bei Errichtung von zwei Vollgeschossen und Staffelgeschossen zulässig.

- 1.2 Die Summe der Breiten von Dachaufbauten darf 50 % der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche, ohne den seitlichen Dachüberstand gemessen, nicht überschreiten. Die anrechenbare Trauflänge verringert sich um die Breite senkrechter Fassaden oberhalb der Traufe des Hauptdaches (Zwerchhäuser).
- 1.3 Dachaufbauten, Stand- oder Zwerchgiebel haben den Dachneigungen, Dachhaut und Gestaltung des Haupthauses zu entsprechen. Deren Firsthöhen müssen einen Mindestabstand von 1,0 m zum First des Hauptdaches einhalten. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.
- 1.4 Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,75 m nicht überschreiten. Maßgeblich sind die Höhen ihres niedrigsten Schnittpunktes ihrer Außenwand mit dem Hauptdach sowie ihrer Dachfläche.



- 1.5 Als Dacheindeckungsmaterialien des Hauptdaches und der Dachaufbauten sind ausschließlich naturrote und anthrazitfarbene Eindeckungsmaterialien mit matten Oberflächen zulässig. Sowohl helle als auch reflektierende Dachdeckungsmaterialien sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Glashausanbauten (Wintergärten etc.) und untergeordnete Fassadenteile. Hierfür sind zusätzlich matte Metalldeckungen und -verkleidungen zulässig.

Die Einrichtung von blendfreien Sonnenkollektoren und photovoltaischen Elementen ist zulässig.

## **II Hinweise**

### **1 Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 mit der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung). Gemäß den Untersuchungsergebnissen des Baugrundgutachtens zu diesem Bebauungsplan vom 14.05.2009 ist der Baugrund in die Baugrundklasse C einzustufen. Bei der Planung und konstruktiven Ausbildung des Gebäudes sind die Vorgaben der DIN 4149 zu beachten.

### **2 Baugrund**

Innerhalb des in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereichs bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen zu treffen sind, sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, bzw. die allgemeinen Gründungsempfehlungen und Hinweise zur Bauausführung des Baugrundgutachtens zu diesem Bebauungsplan des Geotechnischen Büros Dr. Leischner GmbH vom 14.05.2009 zu beachten. zu beachten.

### **3 Bodenschutz**

Für den vorhandenen Oberboden ist eine ökologische Verwertung anzustreben. Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches ist der bei Aushubarbeiten anfallende Oberboden in nutzbarem Zustand an Ort und Stelle zu erhalten und oder nach Umlagerung weitestgehend zu sichern bzw. vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Es ist auf geringste Versiegelung und Verdichtung der Böden zu achten.

### **4 Flughafen Nörvenich - Immissionen und Bauhöhenbeschränkung**

Das Baugebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone C des Flughafens Nörvenich. Es ist mit Beeinträchtigungen durch Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen.

Sofern bauliche Anlagen eine Höhe von 10,50 m über Grund überschreiten sollen, sind die Planungsunterlagen der Wehrbereichsverwaltung West vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung vorzulegen.

### **5 Archäologische Denkmalpflege**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß § 15 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz- DSchG) vom 11.03.1980, zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.11.97 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden.

### **6 Versickerung**

Gemäß § 51a Landeswassergesetz NW besteht die Pflicht anfallendes Niederschlagswasser zu versickern. Weitere Hinweise zur Versickerung sind dem Hydrogeologischen Gutachten des Geotechnischen Büros Dr. Leischner GmbH vom 14.05.2009 zu entnehmen.

### **7 Straßenplanung**

Die innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen dargestellten Einzelheiten sind unverbindlich.