

-GEMEINDE INDEN

BEBAUUNGSPLAN-NR. 27 B „WAAGMÜHLE 3“

2. vereinfachte Änderung

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 i.V.m. § 1 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete – WA festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. mit §§ 16.17.19 und 21a BauNVO

Grundflächenzahl - GRZ

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 0,5 überschritten werden.

3. Geländehöhe - §9 Abs. 3 BauGB

Als festgesetzte Geländehöhe gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der mittleren Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

4. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche

Keller und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig

Vor- und Zurücktreten von den Baugrenzen und –linien

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen gem. §§ 23 (2) und 23 (3) BauNVO straßenseitig durch Hauseingänge und Vordächer (auch als eigenständige Konstruktion ausgeführte Vordächer) und Treppen bis zu einem Maß von 1,0 m überschritten werden.

Von den festgesetzten Baulinien darf gemäß § 23 (2) BauNVO mit Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu 2,0 m zurückgetreten werden.

5. Stellplätze und Garagen - § 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB i.V.M. mit § 12 und 23 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtungen in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) - § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen.

7. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), Festsetzungen zum Immissionsschutz

Lärmschutzwall

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 kann von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage und Höhe des Lärmschutzwalles abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger aktiver Lärmschutz für das Allgemeine Wohngebiet dauerhaft gewährleistet wird.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind.

Lärmpegelbereich	Maßgeb. Außenlärm-Pegel in dB(A)	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils Wohnräume in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes (Innenpegel gemäß DIN 4109) nachgewiesen wird.

8. Bedingte Festsetzung - § 9 Abs. 2 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn der aktive Lärmschutz mit der Bezeichnung A wirksam ist.

9. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -

Maßnahmenflächen M1 –Luchemer Mühlengraben

Auf den mit M1 gekennzeichneten Flächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind naturnahe Gehölzstrukturen zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Zusätzlich sind 302 Pflanzen der Gattung Purpurweide (*Salix purpurea*); leichte Sträucher, 2 Triebe, 70-90 cm, Pflanzabstand 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten

10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB -

Maßnahmenflächen M2 – Bepflanzung Lärmschutz

Auf den mit M^a und A gekennzeichneten Flächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind 1202 Sträucher der Pflanzliste 1 und 134 Einzelbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Pflanzqualität wird festgesetzt:

- Sträucher: 40-80 cm, Pflanzabstand 1 Meter, zu pflanzen als Gruppen zu je 5-8 Ex.
- Einzelbäume: Heister 1-2 x verpflanzt mit Ballen, 150-200cm, einzeln innerhalb einer Gruppe von Sträuchern

B Baugestalterische Festsetzungen

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB -

Baukörper

Es sind nur Sattel- und gegeneinandergesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 40° zulässig.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Der Dachüberstand darf maximal 0,3 m betragen

Dachgauben sind unzulässig

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Naturziegel und Zink in nicht glänzenden grauen und schwarzen Tönen sowie eine mindestens extensive Dachbegrünung mit standortgerechter Vegetation zulässig. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. Bonn) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Geländehöhe zulässig, wenn sie aus einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke aus standortgerechten, einheimischen Pflanzenarten entsprechend der Pflanzliste oder aus einem mit einem Ranker entsprechen der Pflanzliste außenseitig bepflanzt Rankgerüst bestehen. Innenseitig der Hecke ist das Setzen eines offenen Zaunes, eines Rankgitters oder einer Gabionenwand in gleicher Höhe zulässig. Der innenseitige offene Zaun oder die Gabionenwand kann das Rankgerüst ersetzen.

Pflanzliste:

Schnitt-Hecke(jährlicher Schnitt)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Rotbuche (Fagus sylvatica)

Eibe (Taxus baccata) giftig!

Liguster (Ligustrum vulgare)

Ungeschnittene Hecke (Platzbedarf circa 3 m-5 m unregelmäßiger Pflegeschnitt möglich)

Haselnuß (Coryllus avellana)

Eberesche (Sorbus aucuparia)

Hartriegel (Cornus sanguinea)

Kornelkirsche (Cornus mas) Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Ranker

Weinrebe (lateinischer Name),

Waldrebe (Clematis montana),

Efeu (Hedera helix)

Heckenkirsche (Lonicera x heckrottii)

Vorgärten

Die Vorgärten (Flächen zwischen den Baugrenzen bzw. Baulinien und den Straßenbegrenzungslinien) sind vollflächig mit bodendeckender Vegetation (Rasen; Gräser, Wildblumen; Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und Müllunterbringungen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorgärtenflächen nicht überschreiten.

Hier sind Einfriedungen nur in Form von Mauern aus Ziegeln oder Beton, Gabionen oder heimische Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,6 m über der festgesetzten

C HINWEISE:

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung gegebenenfalls besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Grundwasserverhältnisse

Der Planbereich liegt in einem Auegebiet, in dem durch Sumpfungmaßnahmen der Grundwasserspiegel gesenkt wird. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet wird von dem Luchemer Mühlengraben tangiert. Gemäß § 38 Wasser Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 90a Landeswassergesetz ist entlang dieses Gewässers ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten. Er umfasst den an das Gewässer landseits der Uferlinie angrenzenden Bereich, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante. Innerhalb dieser Fläche sind u.a. folgende Handlungen und Maßnahmen nicht erlaubt:

- Bebauung einschließlich Nebengebäude
- Lagerflächen, Stellplätze für Kfz
- Begrenzungsmauern und Zäune
- Dünger und Herbizideinsatz
- Landwirtschaftliche Intensivnutzung

Pflanzmaßnahmen

Maßnahmenfläche M! – Weidengebüsche am Mühlengraben (Gewässerrandstreifen)

Die Anlage des Gehölzes ist in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung des Gebietes durchzuführen. Das Gehölz ist freiwachsend zu entwickeln, Pflegeschnitte sind nicht notwendig, im Randbereich zum Wohngebiet aber außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

In den ersten 2 Jahren sind die Pflanzungen zweimal im Jahr (ca. April und ca. September) von umwachsendem Wildkraut freizuschneiden.

Die Pflanzen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Verbiss zu schützen. Pflanzausfälle sind nach jährlicher örtlicher Prüfung in den ersten drei Jahren zu ersetzen.

Sowohl das Ende der Pflanzmaßnahmen als auch die 2 jährigen Freischneidarbeiten sind der Unteren Landschaftsbehörde oder einer ökologischen Baubegleitung zwecks Abnahme und Kontrolle anzuzeigen.

Maßnahmenfläche M“- Bepflanzung des Lärmschutzwalles

Die Pflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Schüttung des Schutzwalles durchzuführen. Die Gehölze sind freiwachsend zu entwickeln, Pflegeschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit erlaubt.

In den ersten 3 Jahren sind die Pflanzungen zweimal im Jahr (ca. April und ca. September) von umwachsendem Wildkraut freizuschneiden.

Sowohl das Ende der Pflanzmaßnahmen als auch die 3 jährigen Freischneidarbeiten sind der Unteren Landschaftsbehörde oder einer ökologischen Baubegleitung zwecks Abnahme und Kontrolle anzuzeigen.

Die Pflanzen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Verbiss zu schützen. Pflanzausfälle sind nach jährlicher örtlicher Prüfung in den ersten drei Jahren zu ersetzen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffswirkungen

Die Baufeldfreimachung – insbesondere die Entnahme von Gehölzen und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen – sollte zur Vermeidung von Beeinträchtigung von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörung von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) stattfinden. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn voran gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich keine Vogelbrut befindet.

Werden Gehölze in der Vogelbrutzeit entnommen, ist vorab eine Untersuchung auf Vogelbrut durchzuführen. Brüten Vögel in den Gehölzen, ist das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten. Bei Entnahme von Bäumen ist zudem eine Kontrolle auf Baumhöhlen mit Fledermausbesatz durchzuführen.

Zum Schutz der Vegetationsflächen wird auf die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen verwiesen.

Für den Fall eines späteren Abrisses der Waagmühle sind die Gebäude auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen. Falls potentielle Quartiere vorhanden sind, sind diese auf Fledermausbesatz zu überprüfen, um zu verhindern, dass Tiere zu Schaden kommen oder getötet werden. Ein Abriss des Gebäudes ist erst nach Ausflug der Tiere aus dem Quartier möglich. Für diesen Fall sind Ersatzquartiere zu schaffen. Das Vorgehen muss in enger Abstimmung mit der ULB des Kreises Düren erfolgen.

Im Fall des Gebäudeabbrisses sind auch die Belange des Vogelschutzes zu beachten. Eine Beeinträchtigung von Vögeln kann in der Regel durch einen Abriss außerhalb der Brutzeit gewährleistet werden. Dies ist vorab zu überprüfen.

Der bei Aushubarbeiten anfallende Mutterboden ist in nutzbarem Zustand an Ort und Stell zu erhalten oder nach Umlagerung weitestgehend zu sichern bzw. Vorrichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden muss auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915) erfolgen. Einmischung von Fremdmaterialien und Bauabfällen auf den Bodendepots sind nicht zulässig und zu vermeiden

Wichtig ist eine sofortige Begrünung des zwischengelagerten Oberbodenmaterials. Eine gute Entwässerung des Bodendepots ist zu gewährleisten, z.B. durch steile Trapezform mit einer Neigung von mindestens 4%. Die Depots sollen möglichst nicht befahren werden.

Günstig sind tiefwurzelnde, winterharte und stark wasserzehrende Pflanzen wie z.B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupinie oder Örettich.

Biber

Es liegen Hinweise vor, dass die Gewässer Wehebach und Luchemer Mühlengraben sowie ihre Uferstreifen von Bibern als Wanderwege benutzt werden. Um die an die Uferstreifen angrenzenden Gartengrundstücke vor Grabschäden durch den Biber zu schützen, sollten ausreichend tief eingegrabene, biberträgliche Grabhindernisse, z.B. Drahtgitter an den Grundstücksgrenzen zu den Auen- und Uferbereichen hin eingebaut werden. Um die an die Uferstreifen angrenzenden Gartengrundstücke vor Fraßschäden durch den Biber zu schützen und die Uferstreifen gegen das Eindringen von Haustieren, insbesondere Hunden zu sichern, sollten mindestens 1 m und höchstens 2 m hohe, biberträgliche Garteneinfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu Auen- und Uferbereichen hin errichtet werden.

Kampfmittel

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden, es kann jedoch keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln zu verständigen.

Bodendenkmäler

Im Plangebiet befindet sich das Bodendenkmal DN 220. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege 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.

DIN 4109

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden beim Bauamt, Rathausstraße 1, 52458 Inden, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Erdbebengefährdung

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149-2005-04 „Bauen in deutschen Erdbebengebieten „ zu berücksichtigen.

Die Gemarkung Lucherberg ist der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen:

D Pflanzenauswahllisten

Pflanzliste 1, Sträucher

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Rote Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinose
Wildrose	Rosa canina
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzliste 2, Bäume

Feldahorn	Acer campestre
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia

Inden, den 01.08.2018