

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
des Bebauungsplanes Nr. E 14
„Erweiterung Mehligaben“

Gemeinde Niederzier – Ortslage Hambach

**Entwurf
zur Offenlage**

Impressum

Dezember 2019

Auftraggeber:

Gemeinde Niederzier
Rathausstraße 8
52382 Niederzier

Verfasser:

 VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:

M.Sc. Ramona Grothues
M.Sc. Miriam El Omari

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657
Steuernummer: 208/5722/0655
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In den Allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ sind die nachfolgenden Ausnahmen i.S.v. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA1“ darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen weder durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten noch durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet „WA2“ darf die zulässige Grundfläche baulicher Anlagen durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oder durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,5 überschritten werden (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
- 2.3 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Die Gebäudehöhe wird definiert als höchster Punkt des Daches. Dies ist bei geneigten Dächern der Dachfirst, bei Flachdächern die Oberkante der Attika. Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile wie z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Kellerersatzräume ist bis zu einer Tiefe von maximal 2,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften oder andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes nicht entgegenstehen.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 4.1 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen.

- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen“ zulässig. Ebenerdige Stellplätze auf den Garagen-/Stellplatzzufahrten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.
- 4.3 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig
- 4.4 Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche an der rückwärtigen oder seitlichen Gebäudeseite anzubringen.

5. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB; § 14 Abs. 3 BauNVO)

Bei der Errichtung der Wohnbauten sind bauliche Maßnahmen wie Leitungsstränge, Schächte oder statische Aufwendungen im Dachbereich für den Einsatz von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie vorzusehen.

6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke gemäß Eingriffsbilanzierung gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten sind.

7. Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind; hier: tektonische Störung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Flächen im Bereich der tektonischen Störung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind von Bebauung freizuhalten und gemäß den Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in entsprechender Weise zu begrünen.

8. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist eine dichte Bepflanzung in Form einer mehrreihigen Baum-/Strauchhecke aus Sträuchern und/oder Bäumen II. Ordnung aus einheimischen Gehölzen gemäß Pflanzliste A und B anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Sträucher sind in einem Abstand von 1,5 m, versetzt, Mindestqualität 60/100 und die Bäume II. Ordnung in einem Abstand von 8,0-12,0 m, versetzt, Mindestqualität Hst., 3xv., StU. 12/14 anzupflanzen. Die Bereiche unter den Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Raseneinsaat (z.B. Fettwiese) einzugrünen.

Pflanzliste A: Sträucher	
Schwarze Apfelbeere	<i>Aronia melanocarpa</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>

Pflanzliste B: Laubbäume II. Ordnung	
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Esskastanie	<i>Castanea sativa</i>

<i>Hasel</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Eingrifflicher Weißdorn</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
<i>Pfaffenhütchen</i>	<i>Euonymus europaea</i>
<i>Liguster</i>	<i>Ligustrum vulgare</i>
<i>Heckenkirsche</i>	<i>Lonicera xylosteum</i>
<i>Kirschpflaume</i>	<i>Prunus cerasifera</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Faulbaum</i>	<i>Rhamnus frangula</i>
<i>Rote Johannisbeere</i>	<i>Ribes rubrum</i>
<i>Hundsrose</i>	<i>Rosa canina</i>
<i>Salweide</i>	<i>Salix caprea</i>
<i>Wolliger Schneeball</i>	<i>Viburnum lantana</i>
<i>Wasserschneeball</i>	<i>Viburnum opulus</i>

<i>Walnuss</i>	<i>Juglans regia</i>
<i>Wildapfel</i>	<i>Malus communis</i>
<i>Vogel-Kirsche</i>	<i>Prunus avium</i>
<i>Frühe Traubenkirsche</i>	<i>Prunus padus</i>
<i>Wildbirne</i>	<i>Pyrus pyraister</i>
<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Elsbeere</i>	<i>Sorbus torminalis</i>

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

- 9.1 Die Einfriedung von Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen ist nur als lebende Hecke oder Maschendraht- sowie Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 0,5 m zulässig. Einfriedungen von privaten Flächen zu öffentlichen Verkehrsflächen, die kein Vorgarten sind, sind nur als lebende Hecke oder Maschendraht- sowie Stabgitterzaun mit einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Die lebende Hecke muss aus standortgerechten Laubgehölzen bestehen. Bezugspunkt (gem. § 18 BauNVO) für die festgesetzten Höhen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten, an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.
- 9.2 In den Allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ ist bei der Errichtung von Pultdächern ein Winkel von 90° zur Verkehrsfläche einzuhalten. Im Falle der Errichtung von Satteldächern sind diese giebelständig auszurichten.
- 9.3 Bei der Errichtung von befestigten Flächen wie ebenerdige Stellplätze und Garagenzufahrten ist darauf zu achten, dass diese mit versickerungsfähigen Materialien, beispielsweise wassergebundenen Decken aus Splitt, Schotter, Ökopflaster oder Rasengittersteinen hergestellt werden. Die Versiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.

HINWEISE

1. **Einsichtnahme von Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Niederzier zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.

2. **Baugrund und Tektonik**

Das Plangebiet wird im nordöstlichen Randbereich von einer tektonischen Störungszone gequert, welche als seismisch aktiv gilt. Es muss mit Einwirkungen auf Gebäude gerechnet werden.

Der Baugrund ist, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3. **Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie der Rückbau von Gebäuden außerhalb der Vogelbrutzeit und somit im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28. Februar durchzuführen.

4. **Vermeidung von Vogelschlag**

Bei der Planung von Gebäuden sowie anderen baulichen Strukturen, die mit durchsichtigen oder spiegelnden Flächen versehen werden sollen, ist eine vogelfreundliche Bauweise vorzusehen, um Vogelschlag an diesen Bauelementen bestmöglich zu vermeiden. Hierzu sind bauliche Empfehlungen zur Vogelschlagprävention zu beachten und umzusetzen, die wirksam Vogelschlag an Glasflächen und ähnlichen durchsichtigen oder spiegelnden Flächen verhindern oder zumindest weitestgehend eindämmen können.

5. **Bau- und betriebsbedingte Störwirkungen**

Um Störungen von geschützten Wildtieren beim Bau und im Betrieb zu vermeiden, sind unnötige Schall- und Lichtemissionen zu vermeiden. Dazu sind beim Bau moderne Arbeitsgeräte und Baumaschinen einzusetzen. Insgesamt ist auf eine möglichst geringe Emissionsbelastung des umliegenden Geländes durch Bau und Betrieb der neuen Anlagen Wert zu legen.

6. **Beleuchtung**

Zum generellen Schutz von lichtempfindlichen Fledermausarten sowie nachtaktiven Insekten ist eine artenschutzverträgliche Beleuchtung des geplanten Baugebiets sowie der dort zu erstellenden Anlagen zu gewährleisten. Es sind Beleuchtungsanlagen mit einem nach unten eingegrenzten Abstrahlwinkel von max. 70° zu wählen. Diese sollten zudem eine Sicherung gegen das Eindringen von Insekten aufweisen. Es sind Leuchtmittel mit einem begrenzten Lichtspektrum um etwa 590nm bzw. mit einer maximalen Farbtemperatur von 3000°K (Kelvin) zu verwenden. Die Verwendung von warmweißen Leuchtmitteln ist gegenüber einer kaltweißen Beleuchtung vorzuziehen, sowie ein möglichst geringer Anteil an abgegebener UV-Strahlung anzustreben.

7. **CEF-Maßnahme**

Der Verlust des Nahrungshabitats für die Brutvögel der Dorfränder, ubiquitäre Arten, ist durch die Neuschaffung von Extensivgrünland mit 5,00 m breiten Ackerrandstreifen vorgezogen und standortnah auszugleichen. Die Umsetzung der vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme (CEF-Maßnahme) erfolgt auf den Flächen Gemarkung Hambach, Flur 3, Flurstücke 76, 295, 387 und 390.

8. **Faktor-X Bauweise**

Den Bauherren wird aus Gründen der Nachhaltigkeit empfohlen, die Aufbauten in Faktor-X-Bauweise zu errichten. Diesbezüglich sollen in der Bauphase vorwiegend alternative Baustoffe wie beispielsweise Recyclingbeton eingesetzt werden. Zusätzlich wird im Rahmen dieses Konzeptes der Ausstoß von Treibhausgasen sowie der Verbrauch natürlicher Ressourcen gegenüber sonstigen Bauprozessen geringgehalten. Hierzu stellt die Verwaltung und die Faktor-X-Agentur umfassende Beratungsleistungen zu Verfügung.

9. **Fassadengestaltung**

In Hinblick auf die klimatischen Veränderungen sollte bei der Gestaltung von Fassaden auf eine Verarbeitung heller Materialien geachtet werden, deren Albedo-Wert (Grad der Reflexion) 30 % nicht unterschreitet.

10. **Erdbebengefährdung**

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein Westfalen, 1:350000 (Karte zu DIN 4149) ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes der Erdbebenzone 3 und der Geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 11NA 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“.