

# **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**Zum Bebauungsplan Nr. C31**

**„Am Zehnthof“**



**Gemeinde Niederzier – Ortslage Huchem-Stammeln**

## **IMPRESSUM**

Juni 2020  
Entwurf zur Offenlage

Auftraggeber:

**Dürener Bauverein AG**  
Grüngürtel 31  
52351 Düren

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**  
Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz  
T 02431 – 97 31 80  
F 02431 – 97 31 820  
E info@vdh.com  
W www.vdh.com



i.A. M.Sc. Ramona Grothues



i.A. M.S c. Miriam El Omari

Projektnummer: 19-108

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ 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 und Bauweise

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- 2.1 Eine Überschreitung der zulässigen GRZ-Grenzwerte kann für die Anlage von Stellplätzen mitsamt ihren Zufahrten zugelassen werden, sofern die Überschreitungen nur mit gering-fügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens verbunden sind.
- 2.2 Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH). Unterer Bezugspunkt zur Bestimmung der Gebäudehöhe (GH) ist die mittlere Höhenlage der herzustellenden privaten Erschließungsstraße. Diese wird auf 109,60 m über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
- 2.3 Die (GH) Gebäudehöhe wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.

### 3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

- 3.1 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ ist je Wohneinheit mindestens ein Stellplatz nachzuweisen.
- 3.2 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.3 Nicht überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der „Flächen für Stellplätze“ zulässig.
- 3.4 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vordächer von Eingangsbereichen dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 1,0 m überschreiten.

#### 4. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird.

#### 5. **Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen; hier: Lärm-schutz**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau Ausgabe 2018, zu erwerben bei Beuth Verlag GmbH, Berlin) entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird. An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit geeignetem Schallschutz notwendig, um ungestörtes Schlafen zu ermöglichen.

Weiterhin ist bei Errichtung des Gebäudes eine Eigenabschirmung zu beachten. Die Berechnung der Lärmpegelbereiche erfolgt bei Freifeldbedingungen, da nach aktueller Rechtsprechung nicht von einer kompletten geschlossenen Umsetzung des Baukörpers in der eingezeichneten Baugrenze auszugehen ist. Es kann durch Anordnung der Raumfunktion bzw. Raumnutzung auf die Außenlärmpegel reagiert werden. Abschirmende Maßnahmen sind ebenfalls als aktive Lärmschutzmaßnahme, je nach Umsetzung des Vorhabens prüffähig.

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109	
5dB-Klasse Maßgeblicher Außenlärmpegel (Obergrenze)	Lärmpegelbereich
Bis 55 dB(A)	I
60 dB(A)	II
65 dB(A)	III
70 dB(A)	IV
75 dB(A)	V
80 dB(A)	VI
größer 80 dB(A)	VII

Tabelle 1: Lärmpegelbereich nach DIN 4109

## 6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 4. bleiben hiervon unberührt.

## 7. Bedingte Festsetzungen

(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4c BauGB)

Die bauliche Entwicklung des Plangebietes ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) gekoppelt. Mit den Rodungsarbeiten darf erst begonnen werden, wenn vorab durch eine ökologische Baubegleitung 3 Stück Fledermaus-Zwischenquartiere voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit freiem Anflug an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden in räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet angebracht wurden.

## 8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- 8.1 Die Stellplätze innerhalb der im „Allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzten „Flächen für Stellplätze“ sowie die sonstigen, befestigten Flächen wie Zufahrten und Zuwegungen innerhalb des „Allgemeinen Wohngebietes“ sind mit Rasenwaben mit einem Grünanteil von mind. 80% anzulegen.
- 8.2 Die Dächer der Wohnbauten sind zur Verbesserung des Kleinklimas fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv zu begrünen. Die Funktion der Dachbegrünung ist dauerhaft zu gewährleisten. Auf den Dächern ist eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke des Bodensubstrats von mindestens 10,0 cm vorzusehen.

- 8.3 In dem „Allgemeinen Wohngebiet“ sind bei Errichtung von Gebäuden ausschließlich Pultdächer mit einer Dachneigung von max. 10% sowie Flachdächer zulässig, um eine Dachbegrünung zu gewährleisten. Die Pultdächer müssen in einem Winkel von 90° zur Verkehrsfläche ausgerichtet werden.

## 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. **Bauzeitenregelung**

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG sind Gehölzentnahmen, Freischnitte von Vegetation sowie der Rückbau von Gebäuden außerhalb der Aktivitätszeit der potenziell betroffenen Arten, im Zeitraum vom 1. November bis zum 28. Februar zu entfernen.

### 3. **Entfernung von Gehölzen, Sträuchern und Hecken**

Fällungen von Bäumen sowie die Entfernung von Hecken und Sträuchern sind ganzjährig erst nach Kontrolle auf mögliche Fledermausquartiere durchzuführen. Im Falle eines Besatzes sind die Quartiersstrukturen so lange zu schonen bis bei Ihrer Entfernung nachweislich keine Individuen mehr zu Schaden kommen können. Gleichzeitig ist für eine entsprechende, vorgezogene Kompensation der verlorengehenden Lebensstätte Sorge zu tragen.

### 4. **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.

### 5. **Ersatz von Quartieren**

Durch die Rodung von Gehölzen gehen potenzielle Ruhestätten (ausschließlich pot. Zwischenquartiere) von Individuen der Fledermausarten verloren. Diese Verringerung des lokalen Quartierpotentials ist durch eine Anbringung von 3 Stück Fledermaus-Zwischenquartieren (z.B. Typ FLH Hasselfeldt – 12 bis 18 mm Einflug) vorgezogen zu kompensieren. Um die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang entsprechend aufrecht zu erhalten, sind die Fledermausquartiere bereits vor Beginn der Rodung voll funktionsfähig und an geeigneten Stellen mit freiem Anflug zur Verfügung zu stellen. Das Quartierangebot ist unter Einbeziehung einer ökologischen Begleitung an geeigneten Bäumen und/oder Gebäuden in räumlichem Zusammenhang zum Plangebiet anzubringen.