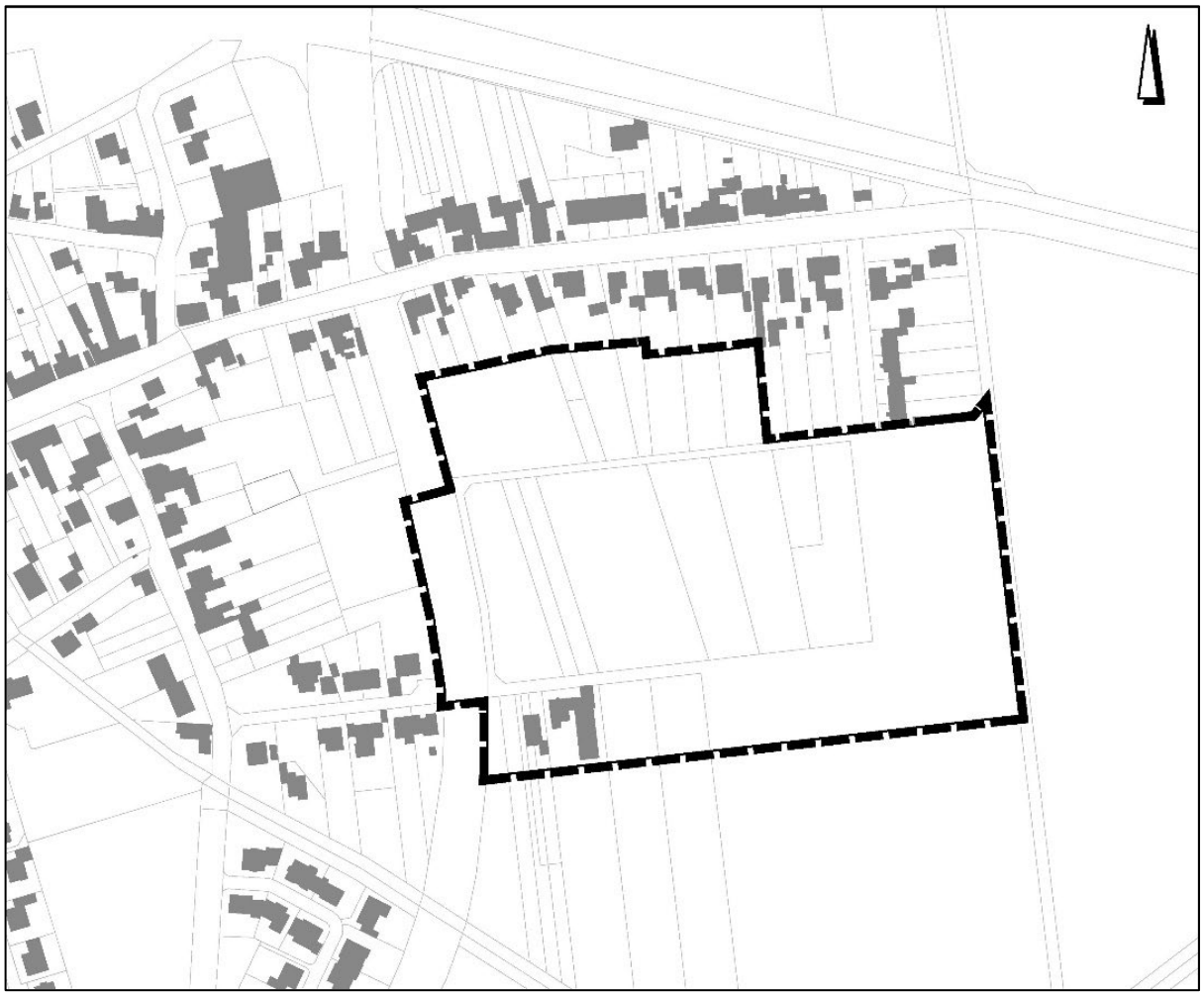
GEMEINDE NÖRVENICH

BEBAUUNGSPLAN

- ESCHWEILER ÜBER FELD C17

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN



Stand: 08.08.2023

Die textlichen Festsetzungen gehören zu den zeichnerischen Festsetzungen. Sie sind gleichberechtigte Bestandteile des Bebauungsplanes.

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

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

Zulässig sind:

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

Nicht zulässig sind:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16,17 BauNVO

2.1 Höhe baulicher Anlagen (gemäß § 18 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet WA 1

Zweigeschossige Bauweise:

Max. Traufhöhe:	TH = 7,5 m
Max. Gebäudehöhe:	
Bei Flachdächern mit zurückgesetztem obersten Geschoss	GH = 11 m

Allgemeines Wohngebiet WA 2

Zweigeschossige Bauweise

Max. Traufhöhe:	TH = 7,5 m
Max. Gebäudehöhe:	
Bei Flachdächern mit zurückgesetztem obersten Geschoss	GH = 11 m
Bei Pult- und Satteldächern	GH = 11 m

Allgemeines Wohngebiet WA 3

Zweigeschossige Bauweise

Max. Traufhöhe:	TH = 7,5 m
Max. Gebäudehöhe:	
Bei Flachdächern mit zurückgesetztem obersten Geschoss	GH = 11 m
Bei Pult- sowie Zelt- und Walmdächern	GH = 11 m

Allgemeines Wohngebiet WA 4

Zweigeschossige Bauweise

Max. Traufhöhe:	TH = 7,5 m
Max. Gebäudehöhe:	
Bei Flachdächern mit zurückgesetztem obersten Geschoss	GH = 11 m
Bei Pultdächern	GH = 11 m

Allgemeines Wohngebiet WA 5	
Zweigeschossige Bauweise	
Max. Traufhöhe:	TH = 7,5 m
Max. Gebäudehöhe:	
Bei Flachdächern	GH = 8 m
Bei Pult- und Satteldächern	GH = 11 m
Allgemeines Wohngebiet WA 6	
Zweigeschossige Bauweise:	
Max. Gebäudehöhe:	
Bei Flachdächern	GH = 8 m

2.2 Allgemeine Regelungen zur Höhe baulicher Anlagen

Die festgesetzte Traufhöhe bezieht sich auf die Schnittkante zwischen der Außenwand und der Dachhaut, die Firsthöhe auf die Oberkante der Schnittlinie der Dachhaut der Dachflächen.
Bei Flachdächern ist die Gebäudehöhe (GH) definiert als oberster Dachabschluss einschließlich Attika.
Bezugspunkt:
Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen von Hauptgebäude, Garagen und Carports wird die Höhe der Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche, zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt. Maßgeblich sind die endausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Mitte des angrenzenden Baugrundstücks.
Die FB OK (Oberkante Fertigfußboden) des Erdgeschosses von Hauptgebäude, Garagen und Carports, darf nicht mehr als 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

2.3 Maximal zulässige Zahl der Wohneinheiten (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte zählt als ein Wohngebäude.

2.4 Grundflächenzahl

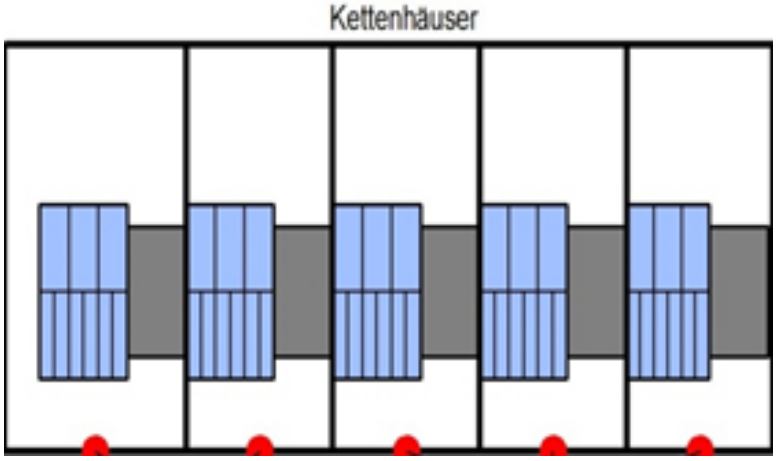
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf im Bereich WA 1 und WA 6 die festgesetzte Grundflächenflächenzahl von 0,6 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (Tiefgaragen und deren Zufahrten), bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Die Dachflächen der Tiefgaragen sind zu begrünen.

3. BAUWEISE

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO

Für das gesamte Plangebiet wird die offene Bauweise (o) festgesetzt. In der offenen Bauweise sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
Dabei gelten als Hausgruppen mindestens drei auf mehreren Reihenhausgrundstücken ohne Grenzabstand aneinandergebaute Häuser von höchstens 50m Gesamtlänge. Die äußeren Kopfhäuser der Hausgruppe müssen einen einseitigen Grenzabstand einhalten.

Im WA 3 wird zudem eine abweichende Bauweise (a) „Kettenhäuser“ gemäß Abbildung 1 zugelassen. Die abweichende Bauweise (Kettenhäuser) wird wie folgt definiert: ein Kettenhaus besteht aus dem Wohnhaus und der Garage, wobei auf die Tiefe der Abstandsfläche gegenüber der benachbarten Garage verzichtet wird. Die Garage des jeweiligen Kettenhauses hat eine Mindestbreite von 3,5 m einzuhalten.



Grafik: Dachaufsicht abweichende Bauweise

4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Baugrenze (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen ausnahmsweise durch überdachte Hauseingänge, Erker und Auskragungen überschritten werden, wenn die Überschreitung nicht mehr als 1 m beträgt. Balkone dürfen die Baugrenzen im WA1 um bis zu 2 m überschreiten.
Im Plangebiet sind gemäß § 23 Abs. 3 i. V. m § 23 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise Terrassen, Terrassenüberdachungen und Wintergärten, über die rückwärtigen Baugrenzen hinaus in einem Abstand von maximal 3 m ab Gebäudeaußenwand bis zu einer Größe von 25 m² je Grundstück zulässig. Zudem sind sonstige genehmigungsfreie Anlagen (wie z.B. private Pools) im rückwärtigen Garten zulässig. Rückwärtige Baugrenzen sind solche, die einen Abstand von mehr als 3 m zur

Straßenbegrenzungslinie einhalten. Vordere Baugrenzen sind solche, die zur erschließenden Verkehrsfläche hin ausgerichtet sind.
Eine Überschreitung der Baugrenzen durch unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen mit ihren Zufahrten) ist im Gebiet WA 1 und WA 6 zulässig.

5. STELLPLÄTZE UND GARAGEN

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

Garagen, Carports und Stellplätze in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 5 sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen, sowie im Bereich zwischen vorderer Baugrenze (i.S.v. Ziff. 4.1) und Straßenbegrenzungslinie zulässig. Garagen und Carports müssen ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mindestens 5 m zurückgesetzt werden.
Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche an, müssen Garagen und Carports von dieser Grenze einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mindestens 1 m muss dauerhaft begrünt werden.

Öffentliche Parkplätze sind innerhalb der entsprechend als „P“ festgesetzten Bereiche in der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zulässig.
In den Wohngebieten WA 2 bis WA 5 sind pro Wohngebäude für die 1. Wohneinheit mindestens zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Je weiterer Wohneinheit ist ein weiterer, unabhängig anfahrbarer Stellplatz zu schaffen.
Die Ein- und Ausfahrten zu den genannten Stellplätzen sind auf die in der öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzten Standorte für Parkplätze auszurichten.
Bei Mehrfamilienhäusern – dies sind Wohngebäude mit mehr als 2 Wohneinheiten - sind mindestens 1,5 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen.

6. NEBENANLAGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO

In dem Vorgartenbereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante (bzw. deren geradliniger Verlängerung bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen) sind, sofern sie nicht durch Stellplätze i.S.v Ziffer 5 genutzt werden, ausschließlich Mülltonnenschränke und Fahrradabstellanlagen zulässig.

7. BESEITIGUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER

gemäß § 9 (1) Nr. 14 BauGB i. V. m. § 19 (4) BauNVO; § 44 LWG Nrw

Innerhalb der mit WA 1(V) sowie WA 4(V) gekennzeichneten Gebiete ist das auf den privaten Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser dezentral auf den privaten Grundstücken in Rigolen zu versickern. Weitere Versickerungseinrichtungen sind in der öffentlichen Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ nach Maßgabe der Festsetzung Ziffer 10 herzustellen.

8. BAULICHE ODER SONSTIGE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Zum Schutz vor Außenlärm müssen die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten das nach Maßgabe von Kapitel 7 der DIN 4109-1:2018-01 erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w, ges aufweisen. Dabei gilt nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift:
R'w, ges = La - KRaumart

Das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R'w,ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume muss mindestens 30 dB betragen. Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01.
Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes R'w,ges der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung (6) der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel La [dB] ist nachfolgend gekennzeichnet.



Grafik: Lärmpegelbereiche und maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 bei einer freien Schallausbreitung

8.2 Belüftung von Schlafräumen

Wenn Schlafräume (auch Kinderzimmer sowie Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen) an einer Fassade mit einem Beurteilungspegel nachts von 45 dB(A) oder mehr (maßgeblicher Außenlärmpegel 58 dB(A) oder darüber) angeordnet werden und diese nicht über mindestens ein Fenster zur lärmabgewandten Seite verfügen, ist durch bauliche Maßnahmen ein ausreichender Schallschutz auch unter Berücksichtigung der

erforderlichen Belüftung zu gewährleisten. Dazu sind Schlafräume mit einer schallgedämmten Lüftungsanlage auszustatten, die einen ausreichenden Luftwechsel während der Nachtzeit sicherstellt. Die jeweiligen Schalldämmanforderungen müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Auf die schallgedämmten Lüfter kann verzichtet werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass in Schlafräumen durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten) ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird.

8.3 Grundrissgestaltung

Bei der Grundrissgestaltung sind in dem Bereich entlang der Golzheimer Straße alle Möglichkeiten auszunutzen, um Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Bereichen zuzuordnen. Die straßenzugewandt liegenden Außenbauteile (Fenster, Wand, Dach) von Aufenthaltsräumen (ausgenommen Küchen, Bäder und Hausarbeitsräume), sind so auszuführen, dass sie den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

8.4 Außenwohnbereiche

Außenwohnbereiche wie z.B. Terrassen, Balkone, Loggien usw. sind in dem Bereich mit Pegeln von über 62 dB(A) an der lärmabgewandten Seite anzuordnen oder alternativ durch entsprechende bauliche Maßnahmen wie verglaste Loggien so auszugestalten, dass Pegel < 62 dB(A) erzielt werden.

8.5 Ausnahmen im Baugenehmigungsverfahren

Durch eine Einzelfallprüfung im Baugenehmigungsverfahren ist 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. Die schalltechnischen Anforderungen gelten stets für die gesamte Fassade des Gebäudes, auch wenn die Fassade nicht am Rand (Baugrenze), sondern innerhalb des Baufensters liegt.
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch den Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

9. FLÄCHEN FÜR DAS ANPFLANZEN UND DEN ERHALT VON BÄUMEN; STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN

gemäß § 9 (1) Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 und § 89 BauO NRW

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 10 Grad Dachneigung sind in den allgemeinen Wohngebieten zwingend unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen extensiv zu begrünen. Die Festsetzung gilt auch für Garagen mit einer Dachneigung bis zu 10 Grad. Es ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Aufbaudicke von größer gleich 10 cm aufzubringen, fachgerecht herzustellen, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Von der Dachbegrünung ausgenommen sind, verglaste Flächen

und technische Aufbauten, soweit diese gemäß anderen Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind.

Straßenbegleitgrün

In den Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ sind auf mindestens 30 % der Fläche Gebüschgruppen anzulegen, die einen Mindestabstand von 5 m zueinander haben

Hinweis: Es sind ausschließlich Arten der Pflanzliste C zu verwenden. Durch geeignete Pflegemaßnahmen und Gehölzauswahl ist sicherzustellen, dass eine Höhe der Gehölze von ca. 3 m nicht überschritten wird. Die Maßgaben des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (Maßnahme M.1) zur Pflege der Fläche sind zu beachten.

Die übrigen Flächen innerhalb der festgesetzten Fläche sind als mehrjährige Staudensäume anzulegen und zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut aus Mahdgutübertragung oder eine Einsaat mit zertifiziertem Saatgut regionaler Herkunft (Produktionsraum 1, Ursprungsgebiet 2 „Westdt. Tiefland mit Weserbergland“; etwa Rieger-Hofmann Mischung 08 „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ oder vergleichbare Mischung anderer Hersteller) zu verwenden.

10. FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT

gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ sind Einrichtungen zur Versickerung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers nach Maßgabe des Entwässerungskonzeptes vorzusehen. Dabei sind auf mindestens 30 % der Fläche Gebüschgruppen anzulegen, die einen Mindestabstand von 5 m zueinander haben.

Hinweis: Es sind ausschließlich Arten der Pflanzliste C zu verwenden. Die Maßgaben des Landschaftsplanerischen Fachbeitrags (Maßnahme M.1) zur Pflege der Fläche sind zu beachten.

Die übrigen Flächen innerhalb der festgesetzten Fläche sind als mehrjährige Staudensäume anzulegen und zu erhalten. Es ist autochthones Saatgut aus Mahdgutübertragung oder eine Einsaat mit zertifiziertem Saatgut regionaler Herkunft (Produktionsraum 1, Ursprungsgebiet 2 „Westdt. Tiefland mit Weserbergland“; etwa Rieger-Hofmann Mischung 08 „Schmetterlings- und Wildbienensaum“ oder vergleichbare Mischung anderer Hersteller) zu verwenden.

11. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

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

Dachform
Siehe Einschriebe im Plan.

Dachfarbe
Als Dacheindeckungen bei geneigten Dächern sind zulässig:

- Dachziegel oder Dachsteine analog den RAL-Farbtönen:
  RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (Grautöne)
  RAL 8002-8022, 8024-8028 (Brauntöne)
  RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (Schwarztöne)
- Glänzende Oberflächen sind unzulässig.
- Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind hinsichtlich Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich zu gestalten.
- Die Dachneigung beträgt bei Satteldächern maximal 42°.
- Bei eingeschossigen Gebäuden muss die Dachneigung mindestens 35° betragen, Flachdächer sind ausgeschlossen.

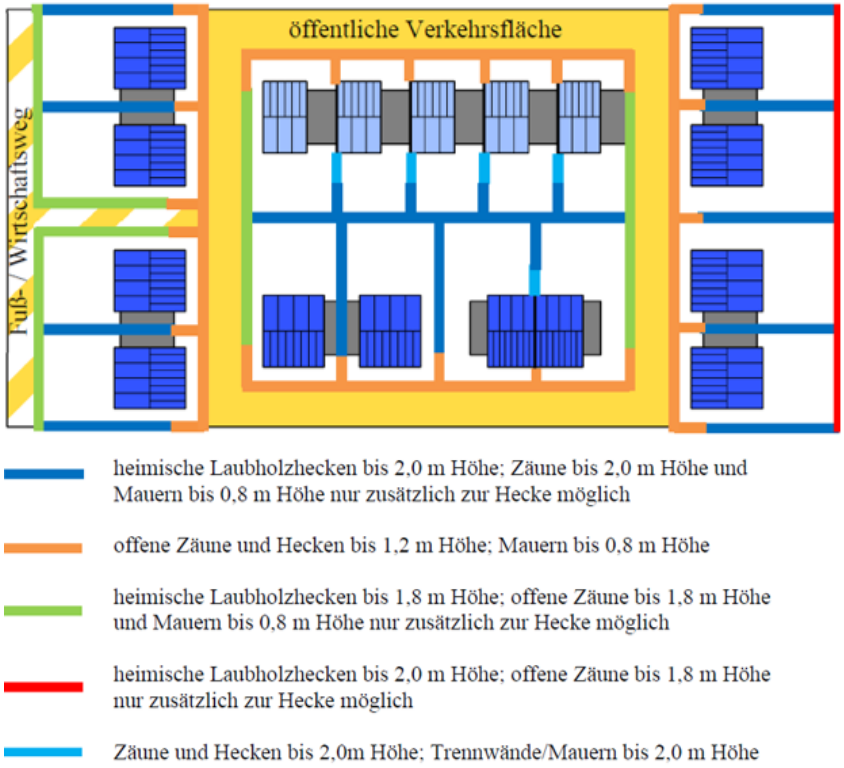
Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bei geneigten Dächern zulässig, ihre Gesamtbreite darf die Hälfte der Gesamttrauflänge des Gebäudes nicht überschreiten.
- Die Bauteile sind mit ihrem oberen Abschluss in einem Abstand von mindestens 1 m – senkrecht gemessen- unter der Oberkante der baulichen Anlage einzubinden und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m von den Gebäudeabschlusswänden einhalten.
- Der Abstand zwischen den einzelnen Gauben oder anderen Dachaufbauten muss jeweils mindestens 1 m betragen.
- Die Dachgauben eines Gebäudes und einer Gebäudegruppe sind in gleicher Höhe anzuordnen.
- Im Gebiet WA 6 sind Dachterrassen unzulässig.

Fassadengestaltung

- Grelle, bunte, glänzende und reflektierende Farben sind nicht zulässig. Für die Fassaden sind gedeckte, matte Farben in Naturtönen oder weiß zu verwenden

Einfriedungen
Grafische Erläuterung der Festsetzungen:
Die grafische Erläuterung wird in den anschließend folgenden Festsetzungen näher beschrieben.



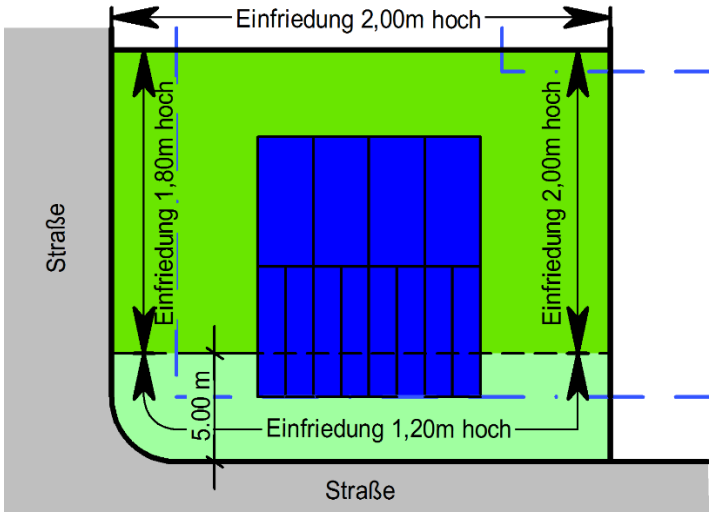
Grafik: Einfriedungshöhen

Straßenseitige Grundstückseinfriedung (Vorgarten):

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung max. 1,2 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Einfriedungen bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der sich der Haupteingang des Gebäudes orientiert.
Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 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 1,2 m erlaubt.
Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich (insgesamt max. 1,2 m hoch).

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

Sofern die rückwärtigen bzw. seitlichen Grundstücksbereiche an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, sind nur max. 1,8 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune nur zusätzlich zu einer Hecke und als offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit bis zu einer Höhe von 1,8 m zulässig. Zusätzlich zu einer Hecke sind ausnahmsweise Mauern 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 1,2 m erlaubt. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist zusätzlich zu einer Hecke möglich (insgesamt max. 1,8 m hoch). Die Hecke muss spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Zauns bzw. der Mauer gepflanzt sein.



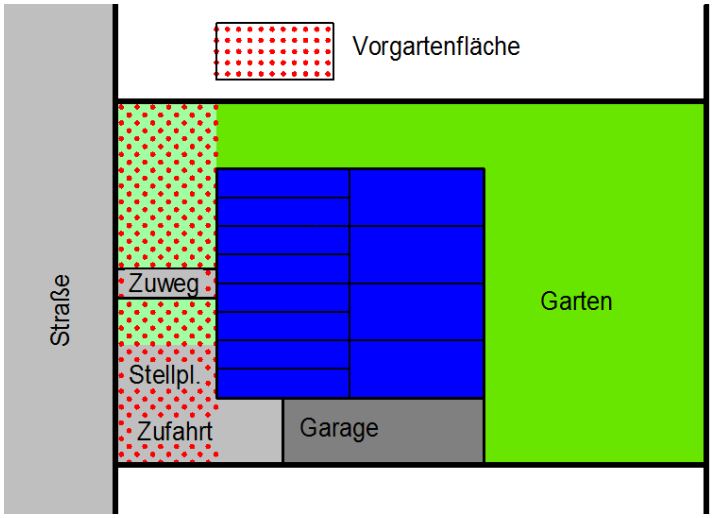
Grafik: Einfriedungshöhen – Eckgrundstück

Ab dem Vorgarten sind entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen max. 2,0 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind Zäune nur zusätzlich zu einer beidseitigen Hecke bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig. Zusätzlich zu einer Hecke sind ausnahmsweise Mauern bis zu einer Höhe von 0,8 m mit einer beidseitigen Hecke zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand von 4 m mit einer max. Höhe von 2,0 m erlaubt. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist zusätzlich zu einer Hecke möglich (insgesamt max. 2,0 m hoch). Die Hecke muss spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Zauns bzw. der Mauer gepflanzt sein. Bei Doppel- und Kettenhäusern sowie Hausgruppen sind Trennwände zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 4,5 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.
Entlang der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Ortsrandeingrünung“ sind nur max. 2,0 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Ausnahmsweise sind in Ergänzung der Laubholzhecke Zäune bis 1,8 m Höhe als offene Doppelstabmattenzäune in Anthrazit zulässig. Die Hecke muss spätestens 1 Jahr nach Errichtung des Zauns gepflanzt sein.

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.

Vorgartengestaltung
Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkante Wohnhaus einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Vorgartenfläche dürfen nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stellplätze im Sinne von Ziffer 5. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen. Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach

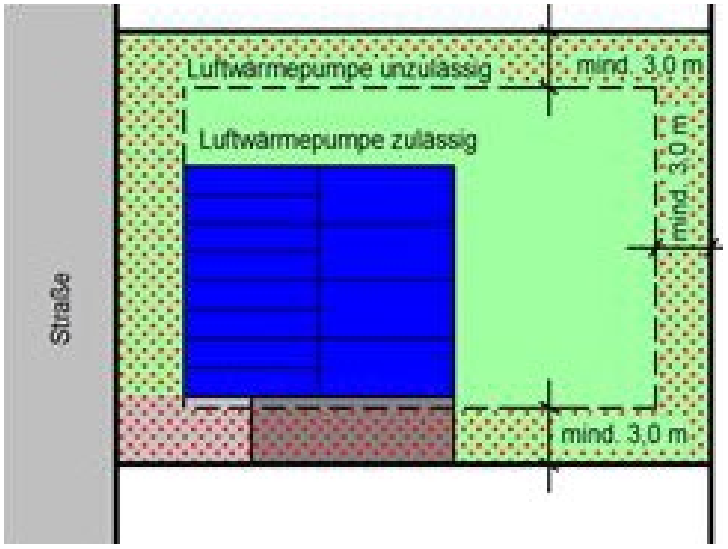
Endausbau der Straßenverkehrsfläche vor dem Gebäude oder innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung (Fertigstellungsanzeige) des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um bis zu einem Jahr verlängert werden.



Grafik: Vorgartenfläche

Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen müssen mindestens 3 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten (siehe auch bei den Hinweisen). Zusätzlich sind Luftwärmepumpen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkante Wohnhaus, einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze, unzulässig. Luftwärmepumpen sind auf Garagendächern unzulässig.



Grafik: Lage Luftwärmepumpen

HINWEISE

Artenschutz

Die Fällung und Entfernung sämtlicher Gehölze ist auf den Zeitraum zwischen 1. Oktober bis Ende Februar jeden Jahres zu beschränken. Nähere Angaben sind dem Fachbeitrag Artenschutz (Büro Kreutz 2022) zu entnehmen.

Bodendenkmalpflege

Der nördliche Abschnitt des Plangebiets (Flur 10, Flurstück 46, 47, 50 – 54, tlw. 59) liegt im Bereich einer durch archäologische Prospektion ermittelten vorgeschichtlichen Siedlung. Hier wurden Spuren von Siedlungstätigkeiten der Urnenfelderzeit/Eisenzeit nachgewiesen. In dieser Zeit bestanden im Rheinland in der Regel Kleingehöfte mit einem Durchmesser von ca. 30 bis 50 Metern. Da die ermittelten Fundstellen im Bereich der Flurstücke 47 und 59 über 80 Meter voneinander entfernt liegen, handelt es sich wahrscheinlich um die erhaltenen Reste von zwei Hofanlagen bzw. um ein größeres Hofareal aus dieser Zeit. Es handelt sich hier um Bodendenkmäler im Sinne § 2 Abs. 5, 1 DSchG NW. Im Bereich der genannten Flurstücke müssen nach Vorgabe und in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vor der Durchführung von Erdarbeiten nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 15 Abs. 1 DSchG NW archäologische Untersuchungen durchgeführt werden. Bezüglich der Kosten wird auf § 27 DSchG NW hingewiesen.
Im Übrigen gilt § 16 DSchG NW. Wer Bodendenkmäler entdeckt, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem zuständigen Denkmalfachamt (hier: Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen-Wollersheim, Tel.: 02425 / 90 39 – 0, E-Mail: abr.nideggen@lvr.de) anzuzeigen. Das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte sind zunächst bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen.

Kampfmittel

Die Fläche wurde im Vorfeld bereits abschließend auf Kampfmittel überprüft. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich Kampfmittel im Boden befinden. Daher kann keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln erteilt werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel oder Verdachtspunkte gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen. Im direkten Anschluss ist die Polizei, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die örtliche Ordnungsbehörde zu informieren.

Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Militärflugplatz Nörvenich sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden müssen (hier: Schallschutzfenster und /oder passive Schallschutzmaßnahmen).

Erdbebenzone

Das Plangebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: 3 / S.

Bodenschutz

Die Vorgaben der DIN 18915:2018-06 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Bodenarbeiten' und des § 202 BauGB sind zu beachten.
Für verbleibenden Boden auf der Vorhabenfläche gilt:
Der Oberboden ist vor Beginn der Nutzung von Bau- oder Betriebsfläche abzutragen und separat zu lagern (Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915). Staunässe im Untergrund des Bodendepots ist zu vermeiden (Z.B. sind Mulden zu vermeiden). Lockere Schüttung der Bodendepots, Aufschüttungen sind nur in trockenem Zu-stand durchzuführen. Die Schütthöhe für das Oberbodendepot beträgt max. 2 m (DIN 19731) und für das Unterbodendepot max. 4 m.
Der zu Beginn der Maßnahme abgeschobene Oberboden ist bei einer Lagerungsdauer über zwei Monate durch eine Begrünung mit tiefwurzelnden, wasserzehrenden und ggf. winterharten Pflanzen lebend zu erhalten und soweit möglich vor Ort wieder zu verwenden. Nicht verwendbare Bodenmassen sind zu einer sachgerechten Wiederverwendung anderenorts abzufahren.

Baumerhalt an der Golzheimer Straße

An der Golzheimer Straße ist die Anlage eines Knotenpunktes zur Anbindung der beiden Bebauungsplangebiete C16 und C17 geplant. Hierbei kommt es voraussichtlich zu einer Entfernung der derzeit dort stehenden Bäume. Im Zuge der Ausführungsplanung ist ein weitestgehender Baumerhalt zu prüfen. Bei Durchführung der Bauarbeiten ist die DIN 18920:2014-07 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen' streng zu beachten.

Baumerhalt nach Baumschutzsatzung

In den Flurstücken 51-54 ist ein weitestgehender Erhalt des bisherigen Baumbestands im Zuge der Ausführungsplanung zu prüfen – Entfernungen geschützter Bäume nach § 2f dieser Satzung bedürfen hier einer Ausnahme oder Befreiung nach § 6 der Baumschutzsatzung durch die Gemeinde Nörvenich.
Im gesamten Plangebiet ist der Schutz des Baumbestandes durch die DIN 18920:2014-07 ‚Vegetationstechnik im Landschaftsbau –Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetations-flächen bei Baumaßnahmen' sicherzustellen.

Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen müssen in der TA-Lärm geregelten Immissionswerte für die jeweilige Gebietsqualität einhalten.
Der "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) vom 28.08.2013 aktualisiert durch Beschluss der 139. LAI-Sitzung vom 24.03.2020 der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz ist zu berücksichtigen.
https://www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

Hompage MULNV: https://www.umwelt.nrw.de/umwelt/umwelt-und-gesundheit/laerm/geraete-und-maschinenlaerm

Exemplarische Pflanzliste

A – Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)

Rotbuche *Fagus sylvatica*
Traubeneiche *Quercus petraea*
Stiel-Eiche *Quercus robur*
Winterlinde *Tilia cordata*
Vogel-Kirsche *Prunus avium*
Spitz-Ahorn *Acer platanoides*
Esche *Fraxinus excelsior*

B – Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)

Hainbuche *Carpinus betulus*
Salweide *Salix caprea*
Eberesche *Sorbus aucuparia*
Feld-Ahorn *Acer campestre*

C – Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)

Hasel *Corylus avellana*
Weißdorn *Crataegus monogyna*
Rotdorn *Crataegus laevigata*
Hundsrose *Rosa canina*
Schlehe *Prunus spinosa*
Roter Hartriegel *Cornus sanguinea*
Kornelkirsche *Cornus mas*
Schwarzer Holunder *Sambucus nigra*
Gewöhnlicher Schneeball *Viburnum opulus*

Obstbäume

Soweit möglich Verwendung regionaler Obstsorten
(vgl. z.B. LVR 2017: Handbuch „Lokale und regionale Obstsorten im Rheinland")

Pflanzqualität (Mindestqualität)

Gehölze 1. Ordnung: Hochstämme, 3xv, m.B. 16-18 cm
Gehölze 2. Ordnung: Hochstämme, 3xv, m.B. 14-16 cm
Kleinbäume und Obstbäume: Hochstämme, 3xv, m.B. 12-14 cm
Sträucher mind. 2xv, o.B. 60-100 cm