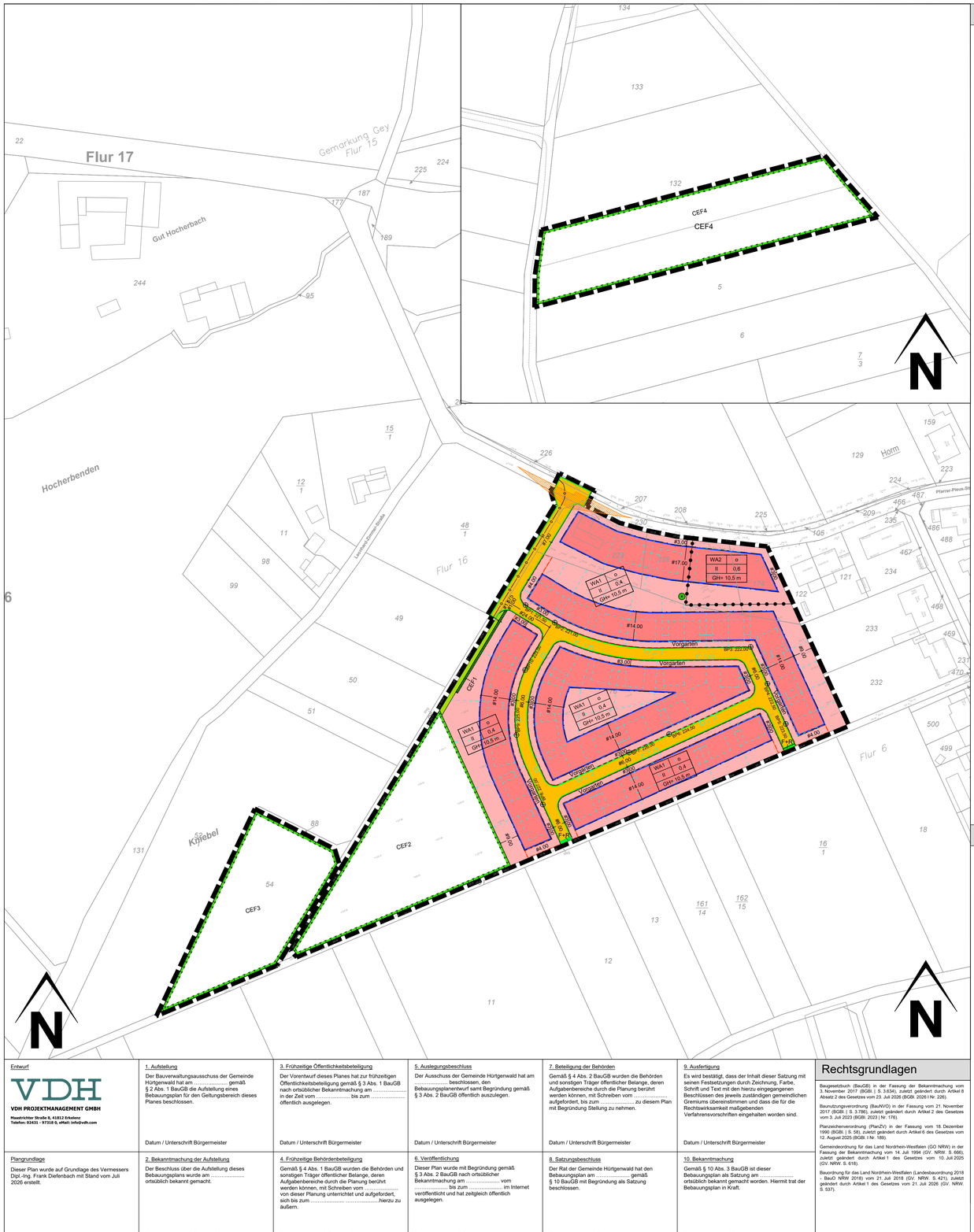
Gemeinde Hürtgenwald

Bebauungsplan H 2
„Wohngebiet Hormer Feld“, Ortsteil Horm

- Entwurf -



Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

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

2. Maß der baulichen Nutzung, Aufschüttungen und Abstandsflächen

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) der Grundflächenzahl (GRZ), der Zahl der Vollgeschosse, der Gebäudehöhe (GH) und der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) festgesetzt.

2.2 Die zulässige Grundfläche darf in „WA2“ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO nicht überschritten werden. Zur Grundfläche zählen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Gelände oberfläche (z. B. Tiefgaragen), durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird.

2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.

2.4 Der untere Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF) ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte sowie der maßgeblichen Höhen der Pfarrer-Pleus-Straße zu ermitteln. Bei Eckgrundstücken ist der jeweils höhere interpolierte Wert maßgebend. Die OKFF darf den ermittelten unteren Bezugspunkt um maximal 0,50 m überschreiten. Die Höhenangaben beziehen sich auf DHHN 2016 (NHN).

2.5 Die Abstandsflächen der geplanten Gebäude und aller baulichen Anlagen sind bezogen auf die neue Geländeoberfläche (vgl. bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. 4) nachzuweisen.

2.6 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die Gebäudehöhe um maximal 1,5 m überschreiten.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

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

Baugrenzen, die nicht zu den Straßenbegrenzungslinien hin orientiert sind, dürfen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen und Terrassenüberdachungen generell um maximal 2,0 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

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

4.1 Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

4.2 Nicht überdachte Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der „Vorgartenflächen“ zulässig.

4.3 Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche, müssen Garagen, Carports und Stellplätze zu dieser Grenze einen Mindestabstand von 1,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mindestens 1,0 m muss dauerhaft begrünt werden.

4.4 Die Vorderseite von Garagen und Carports muss - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie - um mindestens 5,0 m zurückgesetzt werden.

4.5 Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbauten Raum sind gemäß § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.

4.6 Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

5. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

5.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.

5.2 Im Allgemeinen Wohngebiet“ WA2 sind je Wohngebäude höchstens 10 Wohnungen zulässig.

5.3 Doppelhaushälften, Reihenmittel- und Reihenendhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

6. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken durch Randsteine, Rückenstützen oder Böschungen sind für die Herstellung der Straßenkörper und deren Unterhaltung durch den Eigentümer zu dulden.

7. Maßnahmen für die Regenwasserbewirtschaftung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)

7.1 Der Anfall von Abwasser auf den Grundstücken ist soweit wie möglich zu vermeiden. Dies gilt auch für den Anfall von Oberflächenwasser aus den versiegelten Grundstücksbereichen.

7.2 Nicht zwingend notwendige Flächenversiegelungen sowie die Verdichtung von späteren Grünflächen durch Baustellenverkehr sind grundsätzlich zu vermeiden.

7.3 Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen sind soweit möglich mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

8. Öffentliche Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist aufgrund einer dort verlaufenden Wasserleitung mit Schutzstreifen mit nicht tiefwurzelnden Gräsern und Sträuchern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Tiefwurzelnde Gehölze sind unzulässig.

9. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9.1 In den zeichnerisch festgesetzten Flächen „CEF 1“ bis „CEF 3“ sind vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) zum Schutz des Steinkauzreviers im räumlichen Zusammenhang herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich ist das Höhlenangebot für den Steinkauz durch eine weitere künstliche Nisthilfe auf den Flächen Gemarkung Straß, Flur 16, Flurstücke 51 oder 521 anzubringen.

9.2 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche „CEF 1“ ist eine geschlossene und blickdichte Hecke aus Leyland-Zypressen (Cupressocyparis leylandi) anzupflanzen. Die Hecke ist mit mindestens drei Pflanzen je laufendem Meter herzustellen. Zu verwenden sind dreimal verpflanzte Pflanzen mit Ballen und einer Pflanzhöhe von 200 bis 250 cm. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.3 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche „CEF 2“ ist eine Ansaat aus Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 oder aus im Naturraum gewonnenem Heudrusch-Material zur Entwicklung einer extensiven Wiese anzusäen. Die Mahd ist frühestens ab ca. Mitte Mai eines jeden Jahres durchzuführen oder alternativ extensiv zu beweiden. Daneben sind innerhalb der zeichnerisch festgesetzten Fläche „CEF 2“ insgesamt 15 Bäume aus der Pflanzliste C anzupflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.4 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche „CEF 3“ ist eine Ansaat aus Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 oder aus im Naturraum gewonnenem Heudrusch-Material zur Entwicklung einer extensiven Wiese anzusäen. Die Fläche ist als kurzrasiges Nahrungshabitat für den Steinkauz zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Hierzu ist die Vegetationshöhe im Zeitraum vom 15. März bis zum 31. Mai durch Mahd in Intervallen von höchstens vier Wochen oder durch Beweidung auf maximal 12 cm zu halten.

9.5 In der zeichnerisch festgesetzten Fläche „CEF 4“ sind vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF) zur Sicherung der ökologischen Funktion der Feldlerche im räumlichen Zusammenhang herzustellen und dauerhaft zu unterhalten. Die Herstellung der Maßnahmen ist fachgutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Im Anschluss an die Herstellung ist ein dreijähriges Monitoring durchzuführen.

9.6 Die zeichnerisch festgesetzte Fläche „CEF 4“ ist zu 50 % als Ackerbrache mit Selbstbegrünung zu bewirtschaften. Beim Blühstreifen ist eine Ansaat aus Regiosaatgut aus dem Ursprungsgebiet 7 zu verwenden. Die erste Mahd eines Jahres ist frühestens ab dem 15.07. zulässig. Im Blühstreifen ist maximal zweimal im Jahr eine Mahd durchzuführen. Zur Offenhaltung der Ackerbrache ist eine Pflege (z.B. flache Bodenbearbeitung, Schlegel use.) ausschließlich außerhalb der Brutzeit zulässig. Zusätzlich ist der Hinweis Nr. 10 zu berücksichtigen.

9.7 Die zeichnerisch festgesetzten „Vorgartenflächen“ sind zu begrünen und dürfen nicht mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien versiegelt werden. Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stellplätze i. S. d. textlichen Festsetzung Nr. 4.2. Die Ausnahme ist daran gebunden, dass Befestigungen nur in notwendigen Umfang erfolgen und mindestens 40 % der „Vorgartenfläche“ des jeweiligen Baugrundstücks für eine Begrünung verbleiben.

9.8 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für zulässige Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze, Terrassen oder sonstige Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, dauerhaft zu begrünen. Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen sind unzulässig. Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten werden als zusammenhängende Flächen definiert, die zu mehr als 10 % mit den vorgenannten Materialien bedeckt sind. Dies gilt auch, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Die Verwendung von Kunstrasen ist unabhängig vom Flächenanteil unzulässig.

9.9 In der „Straßenverkehrsfläche“ sind insgesamt mindestens acht Bäume der Pflanzliste A anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9.10 In den allgemeinen Wohngebieten „WA1“ und „WA2“ ist pro begonnenen 450 m² eines Grundstücks mindestens ein Baum der Pflanzliste B anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der erforderliche nachbarschaftliche Grenzabstand ist zu beachten.

9.11 Der zeichnerisch zur Erhaltung festgesetzte Walnussbaum ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist er durch einen standortgerechten Laubbaum zu ersetzen.

10. Bedingte Festsetzung

(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die bauliche Entwicklung innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans ist an die Funktionalität der vorab durchzuführenden Artenschutzmaßnahmen (CEF) unter 9.1 bis 9.6 gekoppelt. Mit den Baumaßnahmen darf erst begonnen werden, sobald die Herstellung der Maßnahmen 9.1 bis 9.6 fachgutachterlich nachgewiesen wurde.

Pflanzeliste

Pflanzliste A: Straßenbäume

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm, Baumgröße min. 9m².
Empfohlene Arten (mit Sortenbezeichnung):

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre 'Elsrijk'	Feld-Ahorn
Acer platanoides in Sorten	Spitz-Ahorn
Alnus spp., z. B. 'Spaethii'	Erle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	Hainbuche
Quercus petraea 'Columna'	Traubeneiche
Quercus robur 'Fastigiata'	Stieleiche
Sorbus intermedia	Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	Winterlinde

Pflanzliste B: Bäume für Vorgärten

Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 12-14 cm, Empfohlene Arten.

Botanischer Name	Deutscher Name
Acer campestre 'Elsrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Spitzahorn
Liquidambar styraciflua, in Sorten	Amberbaum
Sorbus thuringiaca 'Fastigiata'	Säulen-Eberesche

Pflanzliste C: Obstbäume für Hausgärten

Obstbaumliste der alten regionalen Sorten im Kreis Düren gemäß Ziffer 5.1 Landschaftsplan 7 Hürtgenwald, Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang: 12-14 cm

Äpfelsorten	Birnensorten
Baumanns Renette	Alexander Lucas
Charlamowsky	Clapps Liebling
Danziger Kantapfel	Conference
Dülmener Rosenapfel	Frühe aus Trevoux
Gelbmmster Kardinal	Gellerts Butterbirne
Gelber Edelapfel	Köstliche von Charneux
Goldparmäne	Pastorenbirne
Graue Französische Renette	Williams' Christbirne
Gravensteiner	**Pflaumen / Zwetschgen**
Jakob Lebel	Bühler Frühzwetsche
Reesenboken	**Süßkirschen**
Kaiser Alexander	Hauszwetsche
Kaiser Wilhelm	Große grüne Reneclode
Orleans	**Nuss- & Kastanienbäume**
Rheinischer Bohnapfel	Wallnuss
Rheinischer Winterrambour	Eskastanie
Rote Bellefleur	**Kirschen**
Schöner von Boskoop	Büttners rote Knorpelkirsche
Rote Stammrenette	Dönissens gelbe Knorpel
Schafsnase	Kassins Frühe
Seidenhemdchen	Ludwigs Frühe
Winterglockenapfel	Schattenmorelle
Winterstettiner	

Pflanzliste D: Dachbegrünung (extensiv)

Empfohlene Stauden und Kräuter:

Botanischer Name	Deutscher Name
Aster amellus	Berg-Aster
Anthemis tinctora	Färberkamille
Thymus pulegioides	Feld-Thymian
Petrorhagia saxifraga	Felsennelke
Prunella vulgaris	Gewöhnliche Prunelle
Prunella grandiflora	Großblütige Prunelle
Dianthus deltoides	Heide-Nelke
Sanguisorba minor	Kleiner Wiederknopf
Hieracium pilosella	Kleines Habichtskraut
Sepvaria scymnoides	Kleines Seifenkraut
Campanula glomerata	Knäuel-Glockenblume
Galium verum	Echtes Labkraut
Linaria vulgaris	Gewöhnliches Leinkraut
Silene vulgaris	Nickendes Leimkraut
Hieracium aurantiacum	Orangerotes Habichtskraut
Campanula persicifolia	Pfirsichblättrige Glockenblume
Campanula rotundifolia	Rundblättrige Glockenblume
Centaurea scabiosa	Scabiosen-Flockenblume
Achillea millefolium	Schafgarbe
Allium schoenoprasum	Schnittlauch
Potentilla argentea	Silber-Fingerkraut
Geranium robertianum	Ruprechtskraut / Stonshachnabel
Sedum reflexum	Tripmadame
Fragaria vesca	Walderdbeere
Sedum album	Weißer Mauerpfeffer
Leucanthemum vulgare	Wiesen-Margarite
Thymus serpyllum	Wilder Thymian
Origanum vulgare	Echter Dost / Wilder Majoran

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

1. Dächer/Dachformen

1.1 Flachdächer und flachgeneigte Dächer bis maximal 10° Dachneigung sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 zwingend unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen extensiv zu begrünen. Die Festsetzung gilt auch für Garagen mit einer Dachneigung bis zu 10°. Es ist eine extensive Dachbegrünung mit einer Aufbaudicke von ≥ 10 cm aufzubringen, fachgerecht herzustellen, fachgerecht zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Eine Dachbegrünung schließt die Nutzung der Dachfläche durch Photovoltaikanlagen nicht aus.

1.2 Anlagen der solaren Energiegewinnung sind allgemein zulässig.

1.3 Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind bei geneigten Dächern in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen.

1.4 Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen. Die Traufhöhe beider Doppelhaushälften darf straßenseitig um maximal 0,5 m voneinander abweichen. Die straßenseitige Baufront beider Doppelhaushälften darf um maximal 1,0 m versetzt sein.

1.5 Die Dachbegrünung kann unter den Solarmodulen und der Wärmepumpe ausgesetzt werden.

1.6 Technische Aufbauten entsprechend der textlichen Festsetzung Nr. 2.6 sind nur zulässig, wenn diese mindestens um das Maß ihrer Höhe von den Außenkanten des Gebäudes zurücktreten

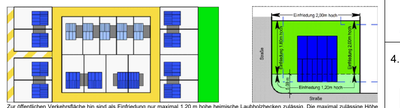
2. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind Putz- und Klinkerfassaden in hellen und dunklen Farbtönen zulässig. Eine Kombination von Putz und Klinkerfassaden ist zulässig. Bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen dürfen mit anderen Materialien gestaltet werden. Hierbei dürfen ausschließlich natürliche Materialien (z. B. Holz) verwendet werden

Für Putz- und Klinkerfassaden wird dem Farbfächer „RAL K5 classic semi matt“ entsprechend der folgende Farbrahmen vorgegeben: RAL-Nr. 1000-1002, 9001-9003, 7044-7047 sowie RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

3. Einfriedungen

3.1 Straßenseitige Grundstückseinfriedung:



Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur maximal 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig. Die maximal zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), an die sich der Haupteingang des Gebäudes orientiert. Zäune sind nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche angrenzt, sind Zäune und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig. Grenzen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Fuß- bzw. Wirtschaftsweg an, sind ausnahmsweise Zäune und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

3.2 Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung

Zum Abschluss der seitlichen Grenzen im Vorgarten sind als Einfriedung nur maximal 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig.

Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Natursteln, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Ab dem Vorgarten sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur maximal 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig.

Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,2 m Höhe und einer Tiefe von 4,50 m als rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

3.3 Einfriedung von Abfallbehältern

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen oder mit Zaunanlagen/Einhausungen einzufassen, sodass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

4. Geländeveränderungen

In den Allgemeinen Wohngebieten WA1 und WA2 sind Geländeauffüllungen im Bereich der Garagen bis maximal zur festgesetzten Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses (OKFF EG) zulässig. Die hierdurch hergestellte Geländeoberfläche wird als neue Geländeoberfläche festgesetzt.

Spätestens 4,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze bzw. der rückwärtigen Außenwand der Garage ist das Gelände auf die ursprüngliche natürliche Geländehöhe zurückzuführen. Entlang der Grenze des räumlichen Geltungsbereichs ist die ursprüngliche Geländehöhe einzuhalten.

5. Sichtdreieck

Innerhalb der nachrichtlich übernommenen "Sichtdreiecke" dürfen Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie jegliche baulichen Anlagen, Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Der dazugehörige Bezugspunkt wird auf 217,00 m über NHN festgesetzt.

Hinweise

1. Einsichtnahme von Vorschriften

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

2. Objektbezogene Untersuchung von Baugrund und Versickerungsmöglichkeiten

Zur Vermeidung von Schäden an Bauwerken wird empfohlen, den Baugrund sowie die Versickerungsmöglichkeiten durch einen Fachgutachter objektbezogen untersuchen und bewerten zu lassen. Der Geotechnische Bericht, der den Verfahrensunterlagen beigefügt ist, dient der allgemeinen Bewertung des Baugrunds und der Versickerungsmöglichkeiten. Eine Interpolation der hierin aufgeführten Untersuchungsergebnisse ist nicht zulässig.

3. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Stand 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse „R“ (Gebiete mit felsartigem Gebäudeuntergrund). DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieser Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsbeispiele, 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“. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbewerte wird ausdrücklich hingewiesen.

4. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als unterer Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 9039-0; Fax: 02425 9039-10), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Bergwerksfelder

Der Geltungsbereich, beziehungsweise des CEF-Flächen 2 und 3 liegen über dem auf Eisenerz, Zinkerz, Zinnerz, Kupfererz und Bleierz verliehenen Bergwerksfeld „Maubacher Bleiberg“ im Eigentum der Stolberger Zink Aktiengesellschaft für Bergbau und Hüttenbetrieb in Aachen. Im Bereich des Geltungsbereichs ist jedoch kein Bergbau dokumentiert.

6. Baubegleitender Bodenschutz

Die erforderlichen bodenschutzfachlichen Anforderungen an die Planung und Ausführung von Baumaßnahmen sind in DIN 19639 [1] geregelt. In dieser wird eine Handlungsanleitung zum baubegleitenden Bodenschutz gegeben, mit deren Anwendung die Verluste von gesetzlich geschützten natürlichen Bodenfunktionen im Rahmen von Baumaßnahmen minimiert werden können. Sie konkretisiert hierbei die gesetzlichen Vorgaben zur Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen bei Baumaßnahmen.

7. Verwendung von Mutterboden

Nach § 202 BauGB i. V. m. DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

8. Immissionsschutz

Gemäß des Abstandserlasses des MUNV NRW vom 06.06.2007 ist ein Mindestabstand zu Deponien von Wohngebieten einzuhalten. Für allgemeine Wohngebiete gelten dabei reduzierte Anforderungen, sodass die jeweils niedrigere Abstandsklasse gewählt werden darf. Die emittierende Deponie Horm liegt in ca. 360 m Entfernung. Bei der Deponie Horm handelt es sich um eine Deponie der Klasse I für mineralische Abfälle. Für Deponien für Mineralstoffe gilt die Abstandsklasse V mit einzuhaltenden 300 m. Es darf auf die Abstandsklasse V.I reduziert werden, für die ein Mindestabstand von 200 m gilt, der vorliegend erfüllt wird. Das etwa 750 m entfernte Entsorgungszentrum Horm wird als oberirdische Deponie der Abstandsklasse IV eingerichtet, für die die Abstandsregelung von 500 m gilt. Dieser Abstand wird ebenfalls eingehalten.

9. Bauzeitenregelung

Um den Tötungstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG zu vermeiden, ist die Baufeldfreimachung (Gehölzentnahme, Abschieben von Oberboden) außerhalb der Vogelbrutzeit durchzuführen, also nicht in der Zeit zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres. Ggf. kann ein früherer Termin für die Baufeldfreimachung gewählt werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass sich keine Vogelbrut im Baufeld befindet. Dies bedarf aber der Abstimmung mit und der Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde. In Bezug auf die Artengruppe Fledermäuse sind in Bebauungsplan nicht festgesetzte Gehölze vorab noch einmal auf das Vorhandensein von Baumhöhlen zu überprüfen. Sofern Baumhöhlen vorhanden sind, sind diese vorab auf Besatz zu überprüfen, z. B. durch Endoskopie. Sofern bei der Kontrolle ein Fledermausquartier nachgewiesen wird und dieses nicht erhalten werden kann, ist in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde ein Ersatz im Verhältnis 1:3 zu schaffen sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

10. Entwicklungsmaßnahmen im Ackerland

Diese Maßnahme zielt darauf ab, in intensiv genutzten Ackerkulturen Probleme wie zu hohe und dichte Vegetation oder ein geringes Nahrungsangebot zu beheben, indem durch Nutzungsextensivierung und Ackerbrachen günstige Ackerkulturen geschaffen werden.

Anforderungen an Standort und Lage:

- Der Maßnahmenstandort muss eine ausreichende Entfernung zu potenziellen Stör- und Gefahrenquellen sicherstellen.
- Das Gelände sollte offen sein und einen weitgehend freien Horizont aufweisen, d. h. es sollten wenige oder keine Gehölze/Vertikalstrukturen vorhanden sein.
- Orientierungswerte für Abstände zu Gehölzen und vertikalen Strukturen reichen von kein Abstand (für niedrige Buschgruppen bis ca. 1,5 m) bis hin zu 200 m Abstand (bei ausgeprägter Kulissenwirkung oder mehreren parallel gelüfteten Hochspannungsleitungen).
- Die Maßnahmen sollen vorrangig in ackergeprägten Gebieten (z. B. Börden) umgesetzt werden.
- Wegen der Ortstreue der Feldlerche soll die Maßnahmenfläche möglichst nahe zu bestehenden Vorkommen liegen, in der Regel nicht weiter als 2 km entfernt.
- Streifenförmige Maßnahmen dürfen nicht entlang von frequentierten (*Feld-)Wegen* liegen; es ist ein Abstand vom Feldrand/Weg von mindestens 25 m einzuhalten.
- Flächen mit sehr guter Habitatqualität eignen sich nicht (fehlende Aufwertungseignung).

Anforderungen an Qualität und Menge:

Folgende Maßnahmentypen sind möglich:

1. Ackerbrache (Selbstbegrünung) oder „Blühfläche“ durch dünne Einsaat mit geeignetem Saatgut. Selbstbegrünende Brachen, insbesondere auf trockenen Böden, sind Einsaaten vorzuziehen.

2. Acker-Einsaat („Saatreihe“) mit doppeltem Saatreihenabstand (mindestens 20 cm) im Sommergetreide, Winterweizen oder Triticale; Wintergerste ist ungeeignet.
   - Der Maßnahmenbedarf pro Revier beträgt mindestens im Verhältnis 1:1 zur Beeinträchtigung.
   - Mengen-Orientierungswerte pro Revier: mind. 0,5 ha für Ackerbrache/Blühfläche, mind. 1,0 ha für den Typ Saatreihe.
   - Falls streifenförmig, soll die Länge ca. 100-150 m betragen und die Breite in der Regel 20 m (mind. 10 m, um das Prädationsrisiko zu minimieren).
   - Im Regelfall ist der Einsatz von Düngemitteln und Pestiziden sowie mechanische Beikrautregulierung zu vermeiden.

Wiederkehrende Maßnahmen zur Funktionssicherung:

- Die Kulturen müssen regelmäßig neu angelegt werden.
- Bei doppelter Saatreihe darf keine Erste in der Brutzeit der Feldlerche erfolgen (Anfang April bis Ende Juli).
- Brachen müssen je nach Vegetationsstruktur im mehrjährigen Rhythmus im Herbst/Winter umgebrochen werden, um den Pioniercharakter zu erhalten.

Eine Abweichung von den vorgenannten Maßnahmen ist nur unter vorheriger Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Düren zulässig.

Zeichnerische Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

WA — Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

z.B. 0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 10,50 — Höhe der baulichen Anlagen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO

o — Offene Bauweise

Baugrenze

4. Verkehrsflächen

§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Straßenbegrenzungslinie

F+R — Fuß- und Radweg

5. Grünflächen

§ 9 (1) Nr. 15 BauGB

Öffentliche Grünfläche

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

CEF1 — vorgezogene Artenschutzmaßnahme

CEF2 — vorgezogene Artenschutzmaßnahme

CEF3 — vorgezogene Artenschutzmaßnahme

CEF4 — vorgezogene Artenschutzmaßnahme

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6) BauGB

Erhalten von Bäumen

8. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § (7) BauGB

Flächen für Vorgärten

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung — § (4) BauGB

z.B. BP1: 221,00 — Unterer Bezugspunkt in Meter über NHN

Nachrichtliche Übernahmen

unterirdische Leitung; hier: Trinkwasserleitung

Sichtdreieck

unverbindliche Legende Vermesserangaben/ Bemaßung

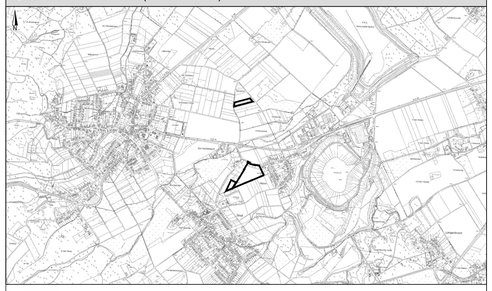
Gebäude — II — Anzahl der Vollgeschosse — 1625 — Flurstücksnummer

Durchfahrt, Arkade — Flurkarte — 65,38 — vorh. Höhen

FD — Flachdach — Flurstücksgrenze

Längenmaß — Parallelmaß — Winkelmaß

Übersicht (ohne Maßstab)



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 8 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. Juli 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 226).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I Nr. 189).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW