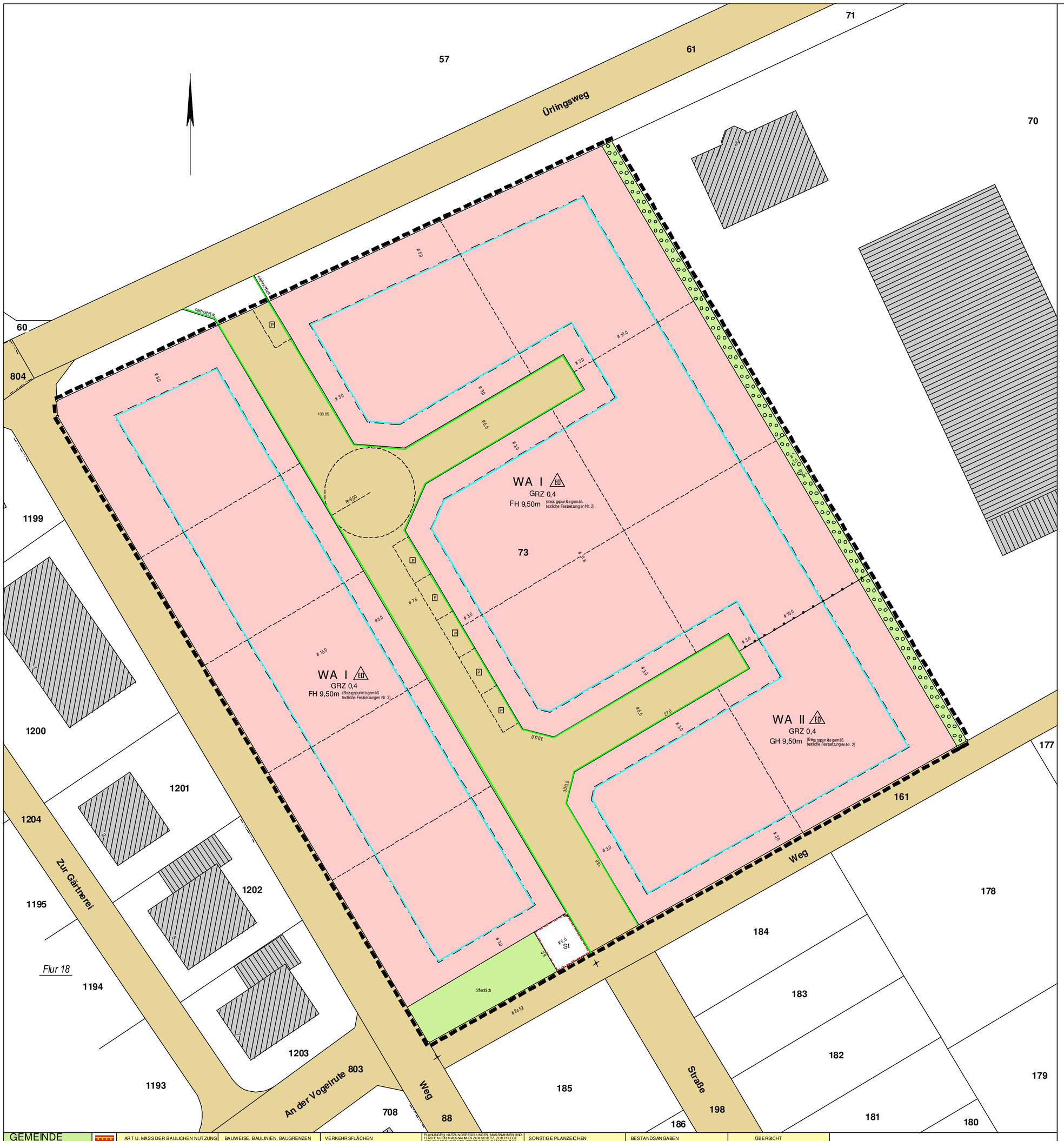


Textliche Festsetzungen

A – Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Allgemeine Wohngebiete WA gemäß § 4 BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig sind:

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

Die sonstigen gemäß § 4 (3) Nr. 1; 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Zulässig ist bei Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I eine Firsthöhe (FH) von maximal 9,50 m bei Zahl der Voltgeschosse als Höchstmaß II eine Gebäudehöhe (GH) von 9,50 m. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Als Gesamthöhe gilt entweder die Firsthöhe oder bei Flachdächern die Oberkante der Attika bzw. Außenwand. Diese Festsetzungen gelten lediglich für die Hauptdächer der Wohnhäuser und nicht für untergeordnete Dachaufbauten, Erker oder Zwerchgiebel.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf höchstens 60 cm über der festgelegten Geländeoberfläche liegen.

Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der endausgebauten Verkehrsfläche (nach Straßenausbauplanung des Ing.-Büros Dr. Jochims & Burtscheidt), von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, bei Einzelhäusern gemessen auf der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstücks, bei Doppelhäusern gemessen am Schnittpunkt der gemeinsam zu bebauenden Grundstücksgrenze mit der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.

Als Bezugspunkte für die Ermittlung der mittleren Wandhöhen von grenzständigen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gilt die Höhe der endausgebauten Verkehrsfläche (nach Straßenausbauplanung des Ing.-Büros Dr. Jochims & Burtscheidt), von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen am Schnittpunkt der zu bebauenden Grundstücksgrenze mit der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauO NRW i.V. mit § 6 Abs. 11 BauO NRW werden die Höhen der vorgenannten Bezugspunkte als Geländeoberfläche für das jeweilige Baugrundstück festgesetzt.

3. Bauweise gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Vor der Außenwand vorstehende Bauteile wie Hauseingangstreppen und deren Überdachungen sowie Vorbauten wie Erker und Balkone und untergeordnete Gebäudeteile, die dem Nutzungszweck des Baugebietes dienen, wie z. B. Wintergärten oder überdachte Terrassen, dürfen die überbaubaren Grundstücksflächen um maximal 2,0 m überschreiten.

Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Der seitliche Abstand zur im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie darf 1,0 m nicht unterschreiten.

B – Gestalterische Festsetzungen

4. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und (4) BauO NRW

4.1 Dachformen
Bei Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß I sind nur geneigte Dächer zulässig. Bei Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß II sind neben den geneigten Dächern auch Flachdächer zulässig. Bei Garagen und Carports sind Flachdächer generell zulässig.

4.2 Dachgauben
Dachgauben dürfen nicht mehr als 50% der Dachlänge einnehmen. Die Neigung muss größer/gleich 15° sein.

4.3 Dachneigungen
Bei geneigten Dächern wird eine Dachneigung von 25° bis 48° festgesetzt.

Bei Doppelhäusern sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen sowie eine einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung und eine einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung einzuhalten. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die zur Erhaltung eines einheitlichen Gesamterscheinungsbilds des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.

4.4 Einfriedungen
Die Einfriedungen dürfen in den Haus- und Wohngärten eine Höhe von 1,8 m nicht überschreiten. Es dürfen keine Mauern errichtet oder sonstige blickdichte Materialien verwendet werden.

C – Grünordnerische Festsetzungen

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

5.1 Vorbeugemaßnahmen:
Als Vorbeugemaßnahmen zum Abwenden von vermeidbaren Beeinträchtigungen des Bodens ist vor Baubeginn der Oberboden abzuschieben und auf Mieten zu lagern. Die Mieten sind mit Mulchmaterial abzudecken. Das Bodenmaterial kann nach Beendigung der einzelnen Baumaßnahmen zur Gestaltung der Gartenflächen verwendet werden.

5.2 Verhinderung von Verbotstatbeständen im Zusammenhang mit dem Artenschutz:
Zur Verhinderung von Verbotstatbeständen im Zusammenhang mit dem Artenschutz ist die am Ürlingsweg wachsende Gehölzhecke vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen gemäß DIN 18 920 zu schützen.

5.3 Externer ökologischer Ausgleich:
Der Eingriff löst ein Defizit von ökologischen Einheiten aus. Vor Satzungsbeschluss ist eine geeignete Ersatzmaßnahme für den außerhalb des Plangebietes vorzunehmenden Ausgleich festzulegen. Zur Sicherung der Ersatzmaßnahme ist ein öffentlich-rechtlicher Vertrag mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Düren abzuschließen. Die Maßnahmen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 Buchstabe a und Abs. 6 BauGB

6.1 Anpflanzen von Hecken auf den privaten Grundflächen zur Grenze des Aussiedlerhofes
Auf den privaten Grundstücksflächen sind unter Einhaltung des Nachbarrechtsgesetzes NRW heimische Gehölze anzupflanzen und als geschnittene Hecken gemäß der folgenden Pflanzlisten dauerhaft zu erhalten.

Geschnittene Hecke

Botanischer Name		Deutscher Name
Acer campestre	-	Feldahorn
Buxus sempervirens	-	Immergrüner Buchsbaum
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Ligustrum vulgare „atrovirens"	-	Wintergrüner Liguster
Prunus spinosa	-	Schlehe

D – Sonstige Festsetzungen

7. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB in Verbindung mit § 1 (4) BauNVO)

7.1 Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109
In den Lärmpegelbereichen II und III sind an den Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausgabe Nov. 1989" passive Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB zu treffen. 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 nachgewiesen wird. Insbesondere ist eine Lüftung von schutzwürdigen Aufenthaltsräumen in dem mit Lärmpegel III gekennzeichneten Bereich durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder durch gleichwertige Maßnahmen sicherzustellen. Auf die Sicherstellung einer schallgedämmten Lüftungseinrichtung kann verzichtet werden, wenn und soweit im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden kann, dass im Nachtzeitraum ein Außenpegel von 45 dB(A) im Allgemeinen Wohngebiet eingehalten wird.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird in Abstimmung mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland eine archäologische Sachverhaltsermittlung sowie eine vertiefende Untersuchung durchgeführt. Die Untersuchungen werden vollständig dokumentiert und die archäologischen Befunde werden ausgegraben.

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehntrofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 90339-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

2. Niederschlagswasserbeseitigung
Das im Baugebiet anfallende Niederschlagswasser wird im Trennsystem dem RRB Morschenich-Neu zugeführt. Die Auswirkungen des Baugebietsanschlusses an das RRB werden im Rahmen der Fortschreibung des Generalentwässerungsplans erfasst und dokumentiert.

3. Grundwasserverhältnisse, Staunässe und Schichtwasser
Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Bei der Bauwerksgründung sind ggf. 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.

Wasser (Grundwasser, Staunässe und Schichtwasser) steht mit ca. 0 bis 3 m unter Flur nahe der Geländeoberfläche an. Der Wasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Wassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen und keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten.

4. Erdbebenzone
Das Plangebiet ist in der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein -Westfalen, 1 : 350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S zugeordnet. Nach den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

GEMEINDE MERZENICH
Ortslage Merzenich

Bebauungsplan Nr. C 24a (nördlich Merzpark)
Maßstab 1:250

RECHTSGRUNDLAGEN

BAUGESETZBUCH (BauGB)
GEMEINDEORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (GONRW)
VERORDNUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG DER GRUNDSTÜCKE (BAUNUTZUNGSVERORDNUNG - BauNVO)
5. VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG PlanZV)
BAUORDNUNG FÜR DAS LAND NORDRHEIN-WESTFALEN (LANDESBAUORDNUNG BauONRW)

IN DER ZUM ZEITPUNKT DER PLANAUFSTELLUNG JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG

ART U. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§4 BauNVO)
- GRZ 0.4 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS
- FH 9,50m — HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ALS HÖCHSTMASS ; FIRSTHÖHE
- GH 9,50m — HÖHE DER BAULICHEN ANLAGE ALS HÖCHSTMASS ;GEBÄUDE-HÖHE (Bezugspunkte gemäß textliche Festsetzung Nr. 2)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

- BAUGRENZE
- ED — NUR EINZEL- UND DOPPEL-HÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRAßENBEGRENZUNGSLINIE AUCH GEGENÜBER VER-KEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

GRÜNFLÄCHEN

- öffentlich — ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN hier: privat

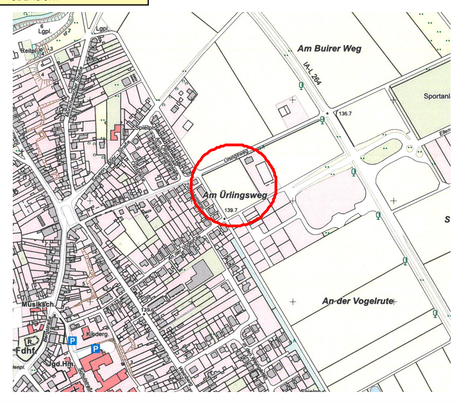
SONSTIGE PLANZEICHEN

- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
- St — UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN ZWECKBESTIMMUNG: St Stellplätze

BESTANDSANGABEN

- VORHANDENE BEBAUUNG
- VORHANDENE PARZELLENGRENZE
- z.B. 73 — FLURSTÜCKSNUMMER
- RECHTWINKELZEICHEN
- # — PARALLELZEICHEN
- GERADHEITSZEICHEN
- 15,0 — VERMESSUNG
- FLURGRENZE
- UNVERBINDLICHE LAGE DER STELLPLÄTZE BZW. PARZELLIERUNGSVORSCHLÄGE

ÜBERSICHT



Planverfasser

Dipl.-Ing. RICHARD VALTER
Öffentlich best. Vermessungsingenieur
Sachverständiger für Grundstücks- u. Gebäudebewertung
Hauptstraße 21
52372 Kreuzau
Tel. : 02422 / 94040
Fax : 02422 / 940419
e-mail: info@vermessung-valter.de
www.vermessung-valter.de

DIE VORLIEGENDE PLANUNTERLAGE ENTSPRICHT DER ANFORDERUNG DES § 1 DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (PLANZEICHENVERORDNUNG). DIE DARSTELLUNG STIMMT MIT DEM AMTLICHEN KATASTERNACHWEIS ÜBEREIN. ES WIRD BESCHEINIGT, DASS DIE STÄDTEBAULICHE PLANUNG GEOMETRISCH EINDEUTIG FESTGELEGT IST.
ENTWURF UND BEARBEITUNG DES BEBAUUNGSPLANES

KREUZAU, DEN 12.12.2016

R. VALTER, ÖbVI

AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

DER RAT DER GEMEINDE MERZENICH HAT IN SEINER SITZUNG AM 07.07.2016 DIE AUFSTELLUNG DIESES PLANES GEM. §2 IN VERBINDUNG MIT §13a DES BAUGESETZBUCHES BESCHLOSSEN.

MERZENICH, DEN

BÜRGERMEISTER

BÜRGERBETEILIGUNG

DIE BETEILIGUNG DER BÜRGER GEM. § 3 ABS. 1 BAUGESETZBUCH ERFOLGTE AM

MERZENICH, DEN

BÜRGERMEISTER

OFFENLEGUNG

DER PLANENTWURF HAT MIT SEINEN ANLAGEN GEM. § 3 ABS. 2 IN DER ZEIT VOM BIS OFFENGELEGEN.

MERZENICH, DEN

BÜRGERMEISTER

SATZUNGSBESCHLUSS

DIESER PLAN IST GEMÄSS § 10(1) DES BAUGESETZBUCHES VOM RAT DER GEMEINDE MERZENICH AM ALS SATZUNG BESCHLOSSEN WORDEN.

MERZENICH, DEN

BÜRGERMEISTER

BEKANNTMACHUNG

DIE BEKANNTMACHUNG ÜBER DEN BESCHLUSS DES BEBAUUNGSPLANES SOWIE ORT UND ZEIT DER BEREITHALTUNG GEMÄSS § 10(3) BAUGESETZBUCH IST AM ERFOLGT.

MERZENICH, DEN

BÜRGERMEISTER