

-GEMEINDE INDEN

BEBAUUNGSPLAN-NR. 27 „WAAGMÜHLE“ 4. ÄNDERUNG

ORTSLAGE INDEN/ ALTDORF – LUCHERBERG

Textliche Festsetzungen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WA

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete – WA festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl - GRZ

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für die in § 19 (4) Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 0,5 überschritten werden.

3. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Für die befestigten Teile der Grundstücksfreiflächen sowie für die Parkplatzebenen im öffentlichen Straßenraum sind vollständig bodenversiegelnde Ausführungen unzulässig.

Koniferenhecken sind unzulässig.

4. Geländehöhe - §9 Abs. 3 BauGB

Als festgesetzte Geländehöhe gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinfahrt des Baugrundstücks erfolgt, gemessen an der mittleren Stelle auf der Straßenbegrenzungslinie entlang des Baugrundstücks.

5. Stellplätze und Garagen - § 12 BauNVO i.V. mit § 23 BauNVO

Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie innerhalb der gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

- a) Kellergaragen und –rampen sind nicht zulässig
- b) Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze sind in den in der Planzeichnung abgegrenzten Flächen für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze“ innerhalb eines Bereiches von 3 m entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig.
- c) Stellplätze sind darüber hinaus auch auf den Zufahrtsflächen zulässig.

6. Nebenanlagen - § 14 Abs. 1 Satz 1 BauNVO i.V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO

Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundfläche zulässig, sowie innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche und der mit P1 gekennzeichneten privaten Grünflächen bis zu einer maximalen Grundfläche von 40 m². Stellplatzanlagen und Garagen sind hiervon nicht berührt.

7. Höhenlage der Gebäude - § 9 Abs. 3 BauGB -

In den Baugebieten WA 2 darf die Traufhöhe maximal 4,5 m, die Firsthöhe maximal 9,0 m über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen jeweils mittig der Straßenfront des Gebäudes, betragen.

In den Baugebieten WA 1 ist eine Traufhöhe von maximal 6,0 m und eine Firsthöhe von maximal 9,0 m über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen jeweils mittig der Straßenfront des Gebäudes, zulässig.

8. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), Festsetzungen zum Immissionsschutz

Ab einer Höhe von 6,0 m (über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen jeweils mittig der Straßenfront des Gebäudes) sind Immissionsorte gem. TA Lärm von schutzwürdigen Räumen gem. DIN 4109 nicht zulässig. Ausnahmsweise können Immissionsorte gem. TA Lärm von schutzwürdigen Räumen gem. DIN 4109 ab einer Höhe von 6,0 m zugelassen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes nachgewiesen wird.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entsprechend den dargestellten Lärmpegelbereichen Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau vom November 1989) zu treffen sind.

Lärmpegelbereich	Maßgebl. Außenlärm-Pegel in dB(A)	Erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils Wohnräume in dB
I	bis 55	30
II	56 bis 60	30
III	61 bis 65	35

(Die Tabelle ist ein Auszug der DIN 4109, November 89, Tab. 8, Herausgeber: DIN Deutsches Institut für Normung e. V.)

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.

9. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB -

Maßnahmenflächen M1 – Wehebachaue und Luchemer Mühlengraben

Auf den mit M1 gekennzeichneten Flächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind naturnahe Gehölzstrukturen zu entwickeln. Vorhandene Gehölze sind zu erhalten. Auf den Teilflächen ohne Gehölzbewuchs sind Initialpflanzungen mit standortheimischen Arten der Pflanzenliste vorzunehmen. Pro angefangene 25 m² Fläche ist dabei mindestens ein Baum mit mindestens der Qualität H. 3xv. StU 12-14 zu pflanzen. Zusätzlich sind pro 100 m² angefangene Fläche mindestens 5 Weidenstecklinge als Gruppenpflanzung in die Flächen einzubringen. Nach der Fertigstellungspflege sind die Flächen der natürlichen Sukzession zu überlassen. Erforderliche Schnittmaßnahmen müssen im Winterhalbjahr bis spätestens 1. März eines Jahres erfolgen. Es sind lediglich Wartungswege ohne öffentlichen Zugang in wassergebundener Wegedecke zulässig.

Maßnahmenflächen M2 – südlicher Ortsrand

Auf den mit M2 gekennzeichneten Flächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind durch Ansaat Grünlandflächen anzulegen und durch Mahd oder Beweidung dauerhaft kurzrasig zu halten. Die Flächen sind durch die Anpflanzung von hochstämmigen Obstbäumen alter Sorten bzw. standortheimischen Laubbäumen mit mindestens der Qualität H. 3xv. StU 18-20 und Strauchhecken zu gliedern. Dabei ist pro angefangene 150 m² Fläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Auf mindestens 10% der Fläche, vorrangig entlang der Grenzen, sind Strauchhecken und Gebüsche anzulegen. Dabei sind je 100 m² angefangene Pflanzfläche mindestens 45 Sträucher mit mindestens der Qualität Str. 2xv. 100/150 aus den Artenlisten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zusätzlich sind mindestens drei Brutstandorte für den Steinkauz einzurichten und mindestens sechs steinkaugerechte Niströhren in die Fläche einzubringen. Wegflächen sind lediglich auf den mit der Darstellung eines Gehrechts und Fahrrechts für Fahrradfahrer belegten Flächen ausschließlich in wassergebundener Wegedecke zulässig.

10. Pflanzgebote und Pflanzbindungen - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB -

Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Obstbaum oder ein Baum der Pflanzenliste zu pflanzen. Die Mindestqualität für die Bäume der Liste beträgt H. 3xv. StU 12-14.

Auf den mit Pflanzgebot belegten Flächen auf Privatgrund sind Strauchhecken anzupflanzen. Dabei sind je 100 m² angefangene Fläche mindestens 45 Sträucher mit mindestens der Qualität Str. 2xv. 100 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Arten sind aus der Pflanzenliste zu wählen, dabei sind Ziergehölze bis zu 30% der Gehölzanzahl zulässig. Koniferen sind nicht zulässig.

Die auf den Flächen mit Pflanzbindung vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung sind lediglich Wartungswege ohne öffentlichen Zugang in wassergebundener Wegedecke zulässig. Sonstige Anlagen wie Zäune, Aufschüttungen etc. sind nicht zulässig.

Entlang der 6,5 m und 10,5 m breiten Haupterschließungsstraßen sind zwischen den Parkständen auf Baumscheiben, die mindestens 6 m² Größe haben sollen, Straßenbäume zu pflanzen und gegen mechanische Beschädigung zu schützen. Dabei ist ein Straßenbaum pro 3 Parkstände aus der Pflanzenliste zu wählen und mit mindestens der Qualität H. 3xv. StU 18-20 zu pflanzen.

11. Grünflächen - (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) -

Auf den öffentlichen Grünflächen sind durch Ansaat Rasen- bzw. Wiesenflächen herzustellen und extensiv zu pflegen.

Auf den öffentlichen Grünflächen sowie den mit P1 gekennzeichneten privaten Grünflächen sind Einzelbäume und Baumgruppen aus standortheimischen Arten der Pflanzenliste (siehe Kapitel D, Pflanzenliste) zu pflanzen, dauerhaft zu unterhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Dabei ist je angefangene 250 m² Fläche mindestens ein Baum der Qualität H. 3xv. StU 14-16 zu pflanzen.

Die Befestigung von Wegen innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen ist ausschließlich in wassergebundener Wegedecke zulässig.

Auf den Kinderspielplätzen ist je 300 m² Fläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum der Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestqualität der Bäume beträgt H. 3xv. StU 18-20.

B Baugestalterische Festsetzungen

12. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 86 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB -

12.1 Baukörper

12.1.1 Dachform, Dacheindeckung, Dachaufbauten

Es sind nur Sattel-, Walm- und gegeneinandergesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von mindestens 25° zulässig.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche des Gebäudes höchstens 36 m² beträgt.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind je Dachseite bis zu 2/3 der Firstlänge zulässig. Vom Ortgang ist ein Abstand von mindesten 1,5 m einzuhalten.

12.2 Vorgartenbereiche an Wendeanlagen

In einem Abstand von 2 m (senkrecht von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen) um die Wendeanlagen der westlich des Wehebaches gelegenen Baugebiete WA 1 sind

- Einfriedungen

- Überdachte Stellplätze und Garagen
- Nebenanlagen

nicht zulässig.

Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, die die Überhangflächen der Entsorgungsfahrzeuge beeinträchtigen, ist in einem Abstand von 2 m (senkrecht von der Straßenbegrenzungslinie aus gemessen) nicht zulässig.

C HINWEISE:

Gutachten

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag, das hydrogeologische Gutachten, die faunistischen Gutachten zu den Arten Steinkauz und Biber sowie das Schallgutachten einschließlich Ergänzung liegen der Begründung bei.

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung gegebenenfalls 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.

Grundwasserverhältnisse

Der Planbereich liegt in einem Auegebiet, in dem durch Sumpfungmaßnahmen der Grundwasserspiegel gesenkt wird. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgt, und dass keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Pflanzmaßnahmen

Spätestens ein Jahr nach Fertigstellung der Baumaßnahme müssen die festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen durchgeführt sein.

Wald

Bauliche oder sonstige Anlagen in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand dürfen nur mit Genehmigung der zuständigen Forstbehörde (Forstamt in Eschweiler – untere Forstbehörde) errichtet werden, wenn mit ihnen die Einrichtung oder der Betrieb einer Feuerstätte verbunden ist.

Im Wald oder in einem Abstand von weniger als 100 m vom Waldrand sind offene Feuerstellen, das Anzünden oder Unterhalten eines Feuers oder die Benutzung eines Grillgerätes sowie das Lagern von leicht entzündlichen Stoffen nicht zulässig. Gemäß Landesforstgesetz NW – LFoG – i. d. F. d. Bekanntmachung vom 24.04.1980 – GV NW nS. 546.

Biber

Es liegen Hinweise vor, dass die Gewässer Wehebach und Luchemer Mühlengraben sowie ihre Uferstreifen von Bibern als Wanderwege benutzt werden.

Um die an die Uferrandstreifen angrenzenden Gartengrundstücke vor Grab Schäden durch den Biber zu schützen, sollten ausreichend tief eingegrabene, biberverträgliche Grabehindernisse, z.B. Drahtgitter an den Grundstücksgrenzen zu den Auen- und Uferbereichen hin eingebaut werden.

Um die an die Uferrandstreifen angrenzenden Gartengrundstücke vor Fraß Schäden durch den Biber zu schützen, sollten mindestens 1 m und höchstens 2 m hohe, biberverträgliche Garteneinfriedungen an den Grundstücksgrenzen zu Auen- und Uferbereichen hin errichtet werden.

Die Durchlässe der Gewässer unter den geplanten Straßenbrücken sind für den Biber durchgängig zu gestalten.

Kampfmittel

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden, es kann jedoch keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst, Bezirksregierung Köln zu verständigen.

Altlasten

Es bestehen keine Hinweise auf Altlasten im Plangebiet. Sollten dennoch bei Erdbewegungen Auffälligkeiten geruchlicher oder farblicher Art auftreten, ist das Amt für Wasser, Abfall und Umwelt des Kreises Düren, Tel. 02421-22-2666, unverzüglich zu benachrichtigen.

Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Hochspannungsleitungen

Bis zur Verlegung der Hochspannungsleitungen sind die im Abstandserlass aus Immissionsschutzgründen festgelegten Schutzabstände von 40 m zu den 380kV-Anlagen und 20 m zu 220kV-Anlagen zu beachten.

DIN 4109

DIN-Vorschriften, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung und werden beim Bauamt, Rathausstraße 1, 52458 Inden, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

D Pflanzenauswahllisten

Bäume

Acer campestre - Feldahorn
Acer platanoides - Spitzahorn
Acer pseudoplatanus - Bergahorn
Alnus glutinosa - Schwarz-Erle
Betula pendula - Hänge-Birke
Carpinus betulus - Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Fraxinus excelsior - Esche
Malus sylvestris - Wildapfel
Populus nigra - Schwarz-Pappel
Populus tremula - Zitterpappel
Pyrus communis - Wildbirne
Prunus avium - Süßkirsche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur - Stieleiche
Salix alba - Weiß-Weide
Salix fragilis - Bruch-Weide
Sorbus aucuparia - Eberesche
Tilia cordata – Winterlinde

Alte Obstsorten, Apfelbäume:

Albrechtapfel
Berlepsch
Boskoop
Champagnerrenette
Danziger Kantapfel
Dülmener Rosenapfel
Gelber Edelapfel
Goldparmäne
Graue Französische Renette
Gravensteiner
James Grieve
Kaiser Wilhelm
Kanadische Renette
Klarapfel
Rheinischer Bohnapfel
Rheinischer Krummstiel
Roter Trierer Weinapfel
Winterrambour
Zuccalmaglio

Alte Obstsorten, Birnbäume:

Alexander Lucas
Elsa
Gute Graue
Jeanne d´Arc
Josephine von Mecheln
Nordhäuser Winterforelle
Pastorenbirne
Petersbirne

Alte Obstsorten, Kirschbäume:

Große Schwarze Knorpelkirsche

Rheinische Schattenmorelle
Schneiders Späte Knorpelkirsche
Alte Obstsorten, Pflaumenbäume:
Große Grüne Reneklode
Hauszwetsche
Nancy-Mirabelle
Alte Obstsorten, Pfirsiche:
Kernechter vom Vorgebirge

Straßenbäume

Acer campestre `Elsrijk´ - Feldahorn
Acer platanoides `Cleveland´, `Columnare´, `Deborah´, `Olmstedt´ - Spitzahorn
Aesculus hippocastanum - Roskastanie
Betula pendula - Sandbirke
Carpinus betulus `Fastigiata´ - Pyramiden-Hainbuche
Crataegus monogyna `Stricta´ - Säulen-Dorn
Fraxinus excelsior `Westhofs Glorie´ - Esche
Ginkgo biloba - Fächerbaum
Platanus x hispanica – Platane
Pyrus calleryana `Chanticleer´ - Stadt-Birne
Pyrus communis `Beech Hill´ - Wildbirne
Quercus palustris – Sumpfeiche
Quercus petraea - Traubeneiche
Quercus robur `Fastigiata´ - Säuleneiche
Sorbus intermedia - Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata `Greenspire´, `Rancho´ - Winterlinde
Quercus cerris – Zerreiche

Sträucher

Berberis vulgaris – Berberitze
Buxus sempervirens – Buchsbaum
Clematis vitalba – Waldrebe
Cornus mas – Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna – Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Fragula alnus – Faulbaum
Hippophae rhamnoides – Sanddorn
Ligustrum vulgare – Liguster
Lonicera periclymenum - Wald-Geißblatt
Lonicera xylosteum – Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schwarzdorn
Prunus padus – Traubenkirsche
Rhamnus cathartica - Kreuzdorn
Ribes nigrum - Schwarze Johannisbeere
Ribes rubrum - Rote (und weiße) Johannisbeere
Ribes uva-crispa - Stachelbeere
Rosa arvensis - Feld-Rose
Rosa canina - Hundsrose

Rubus caesius - Kratzbeere
Rubus fruticosus - Brombeere
Rubus idaeus - Himbeere
Salix caprea - Sal-Weide
Salix cinerea - Grau-Weide
Salix purpurea - Purpur-Weide
Salix viminalis - Korb-Weide
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Viburnum opulus - Wasser-Schneeball

Inden, den 15.07.2013