

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

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

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird für die Allgemeinen Wohngebiete - WA festgesetzt, dass die ausnahmsweise zulässigen Arten der Nutzungen nach § 4 (3) BauNVO

Nr. 4 Gartenbaubetriebe

Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16, 17, 19 und 21 a BauNVO

Grundflächenzahl - GRZ

Gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte GRZ für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zur GRZ von 0,5 überschritten werden.

3. Geländehöhe - § 9 Abs. 3 BauGB i. V. mit § 18 BauNVO

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

4. Bauweise - § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit § 23 BauNVO

Überbaubare Grundstücksfläche

Keller und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.

Vor- und Zurücktreten vor den Baugrenzen und -linien

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen dürfen gemäß §§ 23 (2) und 23 (2) BauNVO straßenseitig durch Hauseingänge, Vordächer und Treppen bis zu einem Maß von 0,5 m auf maximal 1/3 der straßenseitigen Außenwand überschritten werden.

Von den festgesetzten Baulinien darf gemäß § 23 (2) BauNVO mit Garagen und Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu 2,0 m zurückgetreten werden.

5. Stellplätze und Garagen - § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. mit §§ 12, 23 BauNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Stellplätze, Garagen und zugehörige Nebeneinrichtung in Geschossen unterhalb der Geländeoberfläche sind unzulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) - § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB sind ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungsträger ausgewiesen.

7. Schutzmaßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum Immissionsschutz - § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Lärmschutzwall

Gemäß § 9 (1) Nr. 24 kann von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage und Höhe des Lärmschutzwalles abgewichen werden, wenn ein gleichwertiger aktiver Lärmschutz für das Allgemeine Wohngebiet dauerhaft gewährleistet wird.

Bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Lärm

Gemäß § 9 (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 Maßgeb. Außenlärm-Pegel in dB(A) Erf. R'w, res des Außenbauteils Wohnräume in dBII56 bis 6030III61 bis 6535 (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 (Innenpegel gemäß DIN 4109) nachgewiesen wird.

Oberhalb von 6,0 m ü. der festgesetzten Geländehöhe sind Wohnräume nur zulässig, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung die Einhaltung des notwendigen Schallschutzes gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

8. Bedingte Festsetzung - § 9 Abs. 2 i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Gemäß § 9 (2) Nr. 2 ist im Allgemeinen Wohngebiet eine Wohnnutzung erst zulässig, wenn der aktive Lärmschutz mit der Bezeichnung A wirksam ist.

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

Maßnahmenflächen M1 - 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. Zusätzlich sind 302 Pflanzen der Gattung Purpurweide (*Salix purpurea*): leichte Sträucher, 2 Triebe, 70-90 cm, Pflanzabstand 1 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Maßnahmenflächen M2 - Bepflanzung Lärmschutz

Auf den mit M2 und A gekennzeichneten Flächen, die zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind, sind 1202 Sträucher der Pflanzliste 1 und 134 Einzelbäume der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den mit M2 und B gekennzeichneten Flächen sind Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzlisten 1 und 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Als Pflanzqualität wird festgesetzt:

- Sträucher: 40-80 cm, Pflanzabstand 1 Meter, zu pflanzen als Gruppen zu je 5-8 Ex.
- Einzelbäume: Heister 1-2 x verpflanzt mit Ballen, 150-200, einzeln innerhalb einer Gruppe von Sträuchern

B Baugestalterische Festsetzungen

11. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen - § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NW

Baukörper

Es sind nur Sattel- und gegeneinander gesetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von maximal 30° zulässig.

Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, eingeschossigen Anbauten und Nebenanlagen sind auch Pult- und Flachdächer zulässig.

Der Dachüberstand darf maximal 0,3 m betragen.

Dachgauben sind unzulässig.

Für die Dacheindeckung sind ausschließlich Naturziegel und Zink in nicht glänzenden grauen und schwarzen Tönen sowie eine mindestens extensive Dachbegrünung mit einer standortgerechten Vegetation zulässig. Das Dachbegrünungssubstrat muss der FLL-Richtlinie (FLL = Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., Bonn) für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen (Ausgabe 2008 bzw. den entsprechenden Neuauflagen) entsprechen.

Einfriedungen

Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig, wenn sie aus einer heimischen, laubabwerfenden Hecke bestehen. In diesem Fall ist innenseitig das Setzen eines Maschendrahtzaunes in gleicher Höhe zulässig. Einfriedungen in den Vorgartenbereichen sind von dieser Regelung nicht berührt.

Einfriedungen im Bereich des Gewässerrandstreifens sind unzulässig.

Vorgartenzone

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die in der Planzeichnung dargestellten Vorzonen gärtnerisch zu gestalten. Davon ausgenommen sind die notwendigen Zuwegungen, Zufahrten, Stellplätze und Müllunterbringungen. Befestigte Flächen dürfen insgesamt 50% der Vorzonenfläche nicht überschreiten.

Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Vorgartenzone sind Einfriedungen in Form von Mauern aus Ziegeln oder Beton, Gabionen oder heimische Hecken bis zu einer maximalen Höhe von 0,6 m über der festgesetzten Geländeoberfläche zulässig.

C HINWEISE:

Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet mit humosen Bodenbeimengungen 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 18196 „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 Sumpfungsmaßnahmen 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.

Gewässerrandstreifen

Das Plangebiet wird von dem Fließgewässer Luchemer Mühlengraben tangiert. Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 90a Landeswassergesetz (LWG) ist entlang dieses Gewässers ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen freizuhalten. Er umfasst den an das Gewässer landseits der Uferlinie angrenzenden Bereich, bei Gewässern mit ausgeprägter Böschungsoberkante bemisst sich der Gewässerrandstreifen ab der Böschungsoberkante. Innerhalb dieser Fläche sind u.a. folgende Handlungen und Maßnahmen nicht erlaubt:

- Bebauung einschließlich Nebengebäude
- Lagerflächen, Stellplätze für Kfz
- Begrenzungsmauern und Zäune
- Dünger und Herbizideinsatz
- Landwirtschaftliche Intensivnutzung

Pflanzmaßnahmen

Maßnahmenfläche M1 - Weidengebüsch am Mühlengraben (Gewässerrandstreifen)

Die Anlage des Gehölzes ist in der ersten Pflanzperiode nach Beginn der Erschließung des Gebietes durchzuführen. Das Gehölz ist freiwachsend zu entwickeln. Pflegeschnitte sind nicht notwendig, im Randbereich zum Wohngebiet aber außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig.

In den ersten 2 Jahren sind die Pflanzungen zweimal im Jahr (ca. April und ca. September) von umwachsendem Wildkraut freizuschneiden.

Die Pflanzen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Verbiss zu schützen. Pflanzausfälle sind nach jährlicher örtlicher Prüfung in den ersten drei Jahren zu ersetzen.

Sowohl das Ende der Pflanzmaßnahmen als auch die 2-jährigen Freischneidearbeiten sind der Unteren Landschaftsbehörde oder einer ökologischen Baubegleitung zwecks Abnahme und Kontrolle anzuzeigen.

Maßnahmenfläche M2 - Bepflanzung des Lärmschutzwalles

Die Pflanzung ist in der ersten Pflanzperiode nach Schüttung des Schutzwalles durchzuführen. Die Gehölze sind freiwachsend zu entwickeln, Pflegeschnitte sind außerhalb der Vogelbrutzeit erlaubt.

In den ersten 3 Jahren sind die Pflanzungen zweimal im Jahr (ca. April und ca. September) von umwachsendem Wildkraut freizuschneiden.

Sowohl das Ende der Pflanzmaßnahmen als auch die Durchführung der 3-jährigen Freischneidearbeiten sind der Unteren Landschaftsbehörde oder einer ökologischen Baubegleitung zwecks Abnahme und Kontrolle anzuzeigen.

Die Pflanzen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Verbiss zu schützen. Pflanzausfälle sind nach jährlicher örtlicher Prüfung in den ersten drei Jahren zu ersetzen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung der Eingriffswirkungen

Die Baufeldfreimachung - insbesondere die Entnahme von Gehölzen und die Beseitigung von Vegetationsstrukturen - sollte zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09. eines Jahres) stattfinden. Abweichungen hiervon sind möglich, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Bufeldes keine Vogelbrut befindet.

Werden Gehölze in der Vogelbrutzeit entnommen, ist vorab eine Untersuchung auf Vogelbrut durchzuführen. Brüten Vögel in den Gehölzen ist das Ausfliegen der Jungvögel abzuwarten. Bei der Entnahme von Bäumen ist zudem eine Kontrolle auf Baumhöhlen mit Fledermausbesatz durchzuführen.

Zum Schutz der Vegetationsflächen wird auf die DIN 18 920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ verwiesen

Für den Fall eines späteren Abrisses der Waagmühle, sind die Gebäude auf mögliche Fledermausquartiere zu untersuchen. Falls potenzielle Quartiere vorhanden sind, sind diese auf Fledermausbesatz zu überprüfen, um zu verhindern, dass Tiere zu Schaden kommen oder getötet werden. Ein Abriss des Gebäudes ist erst nach dem Ausflug der Tiere aus dem Quartier möglich. Für diesen Fall sind Ersatzquartiere zu schaffen. Das Vorgehen muss in enger Abstimmung mit der ULB des Kreises Düren erfolgen.

Im Falle des Gebäudeabrisses sind auch die Belange des Vogelschutzes zu beachten. Eine Beeinträchtigung von Vögeln kann in der Regel durch einen Abriss außerhalb der Brutzeit gewährleistet werden. Dies ist vorab ebenfalls zu überprüfen.

Der bei Aushubarbeiten anfallende Mutterboden ist in nutzbarem Zustand an Ort und Stelle zu erhalten oder nach Umlagerung weitestgehend zu sichern bzw. vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen (§ 202 BauGB). Zwischenlagerung von Ober- und Unterboden muss auf getrennten Depots (DIN 19731 und DIN 18915) erfolgen. Einmischung von Fremdmaterialien und Bauabfällen auf den Bodendepots sind nicht zulässig und zu vermeiden.

Wichtig ist eine sofortige Begrünung des zwischengelagerten Oberbodenmaterials. Eine gute Entwässerung des Bodendepots ist zu gewährleisten, z.B. durch durch steile Trapezform mit einer Neigung von mindestens 4%. Die Depots sollen möglichst nicht befahren werden.

Günstig sind tiefwurzelnde, winterharte und stark wasserzehrende Pflanzen wie z.B. Luzerne, Waldstauden-Roggen, Lupinie oder Ölrettich (vgl. DIN 19731).

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 Uferstreifen angrenzenden Gartengrundstücke vor Grabschäden durch den Biber zu schützen, sollten ausreichend tief eingegrabene, biberverträgliche Grabhindernisse, z.B. Drahtgitter an den Grundstücksgrenzen zu den Auen- und Uferbereichen hin eingebaut werden. Um die an die Uferstreifen angrenzenden Gartengrundstücke vor Fraßschäden durch den Biber zu schützen, sollten mindestens 1,0 m und höchstens 2,0 m hohe, biberverträgliche Garteneinfriedungen zum Gewässerrandstreifen hin errichtet werden.

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 Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW-Rheinland, Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

Bodendenkmäler

Im Plangebiet findet sich das Bodendenkmal DN 220. 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.

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.

Erdbebengefährdung

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149-2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.

Die Gemarkung Altdorf der Gemeinde Inden ist der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

) Pflanzenauswahllisten

Pflanzenliste 1, Sträucher

Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Wildrose	<i>Rosa canina</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>

Pflanzenliste 2, Bäume

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>