

Bebauungsplan Nr. 3, 1. Änderung Ortsteil Euenheim

Bereich zwischen Hummelstraße, Schloßmühlenstraße und Alte Landstraße

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Im Plangebiet wird „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

1.2 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 (2) BauNVO)

Die zeichnerisch festgesetzten Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf die Höhe über Normalhöhennull (NHN).

Einzelne Gebäudeteile und technische Anlagen, wie z.B. Schornsteine, Solaranlagen können über diese festgesetzte Höhe hinaus zugelassen werden.

1.3 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (2) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig ist die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

1.4 Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

Stellplätze, Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen in seitlichen Grenzabstand zur Nachbargrenze unter Berücksichtigung der Vorschriften der Landesbauordnung (BauONRW) zulässig.

Vor geschlossenen Garagen und Carports ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Bei Eckgrundstücken ist ein seitlicher Abstand von min. 1,0 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig.

1.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

1.6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Zur Sicherstellung eines ausreichenden Schallschutzes in den geplanten Neubauten werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) schutzbedürftiger Nutzungen nach DIN 4109 festgesetzt.

Entlang der in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen müssen bei der Errichtung, Änderung oder Erweiterung der Gebäude Aufenthaltsräume im Sinne von § 48 BauONRW das resultierende Schalldämmmaß, entsprechend den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen (hier Lärmpegelbereich III) nach DIN 4109 einhalten (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB).

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie die Anforderungen an die Luftschalldämmung und das erforderliche resultierende Schalldämmmaß ($R'_{w, res}$) gemäß der DIN 4109 für den Lärmpegelbereich erfüllen.

Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Raumarten			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel zur Tageszeit	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume und ähnliches *
	in dB(A)	erf. $R'_{w, res}$ des Außenbauteils in dB	
III	61 - 65	35	30

**soweit der eindringende Außenlärm aufgrund der ausgeübten Tätigkeit relevant ist.*

Fenster von Räumen, die dem Schlafen dienen und sich in einem Lärmpegelbereich III und höher befinden, sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen, die die Einhaltung der erforderlichen $R'_{w, res}$ der Gesamtaußenbauteile gewährleisten.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen. Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrie im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäude-seiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

2. Kennzeichnung

2.1 Erdbebenzone (§ 9 (5) Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R und S). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

3. Hinweise

3.1 Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd/-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3.2 Artenschutz

Rodungs-/Fällarbeiten:

Zum Schutz der Vogelwelt sind Bäume und Sträucher nur in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu beseitigen.

Verlust von potentiellen Nahrungsräumen

Es wird empfohlen den Verlust des potentiellen Nahrungsraumes (Allerweltsarten) durch einen multifunktionalen artenschutzrechtlichen Ausgleich zu kompensieren. Dazu sind bei der Bepflanzung der verbleibenden Freiflächen im Plangebiet heimische Gehölze zu verwenden. Zusätzlich sollten Nisthilfen an den neuen Wohngebäuden angebracht werden.

Für die Pflanzung geeignet sind:

Sträucher:

Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
Corylus avellana, Hasel
Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
Prunus spinosa, Schlehe
Rosa canina, Hundsrose
Sambucus racemosa, Traubenholunder
Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Bäume, 2. Ordnung:

Acer campestre, Feldahorn
Carpinus betulus, Hainbuche
Malus sylvestris, Wildapfel
Prunus avium, Vogelkirsche
Prunus padus, Traubenkirsche
Pyrus communis, Wildbirne
Sorbus aria, Mehlbeere
Sorbus aucuparia, Eberesche

3.3 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt / Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3.4 Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in geschlossenen Behältern (Zisternen) zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen.

Die Zisterne soll eine Größe von mindestens 30 l je m² angeschlossener Grundfläche aufweisen. Bei Einhaltung der in der Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung enthaltenen Speichervolumina reduziert sich die Niederschlagswassergebühr.

Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Kanalisation einzuleiten.

3.5 Grundwasserstände

Der Erftverband Bergheim weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten können.