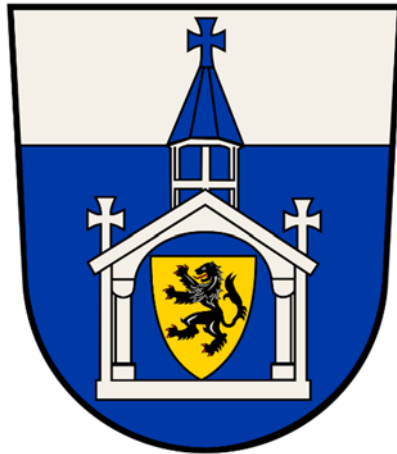


GEMEINDE INDEN



Bebauungsplan Nr. 11, 8. Änderung
„Goltsteinstraße“

Textliche Festsetzungen

Zur frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs.1
BauGB

Erstellung
VSU GmbH
Beratende Ingenieure für Verkehr,
Städtebau, Umweltschutz
Kaiserstraße 100
52134 Herzogenrath
Stand: Oktober 19



**gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der
Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der
Bauordnung NW (BauO NW) jeweils in der derzeit geltenden Fassung
wird festgesetzt:**

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA):

Die im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.

1.2 Kerngebiet (MK):

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 7 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässige Nutzungsart Vergnügungsstätten im Sinne des §4a Abs. 3 Nr.2, nicht zulässig sind. Darüber hinaus sind im Kerngebiet die allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Großgaragen sowie Bordelle oder bordellartige Nutzungen nicht zulässig. Versorgungseinrichtungen zum Laden von elektrisch betriebenen Fahrzeugen sind zulässig. Die nach § 7 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen sind nicht zulässig.

Gemäß § 7 Abs. 4 sind in den mit MK1 bezeichneten Baufenstern insgesamt mindestens 2.800 m² und höchstens 4.000 m² Bruttogeschossfläche Wohnnutzung zwingend zu realisieren.

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

2.1 Grundflächenzahl (GRZ):

Die festgesetzte Grundflächenzahl darf durch Nebenanlagen sowie befestigte Erschließungsflächen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Beträgt die festgesetzte GRZ bereits 0,8, sind ausnahmsweise weitere geringfügige Überschreitungen nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässig.

2.2 Gebäudehöhe (GH):

Unter Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante Gebäude einschließlich Attika, First, Dachrandabdeckung, Brüstung oder ähnlicher Bauteile zu verstehen. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe des dem Gebäude nächstliegenden Straßenrandes.

2.3 Überschreitung der GH

Eine Überschreitung der maximal zulässigen festgesetzten Gebäudehöhe (GH) durch untergeordnete Bauteile (z.B. Aufzugsüberfahrten) und technische Gebäudeeinrichtungen ist bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

3.1 Überschreitung der Baugrenzen

Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile außerhalb der überbaubaren Fläche vor Gebäuden errichtet werden, wenn deren Grundfläche eine Tiefe von max. 2,5 m aufweist, deren Breite die Hälfte der Gebäudebreite nicht überschreitet und deren Größe unter 10 m² liegt. Die Abstandsregeln der Landesbauordnung NRW bleiben unberührt.

4. Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 Abs. 2 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, Tiefgaragen und oberirdische Garagen innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Im Kerngebiet (MK) sind oberirdische Stellplätze grundsätzlich zulässig.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO im Baugebiet zulässig auch soweit für sie keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25, BauGB)

5.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB)

Die Parkanlage ist so zu gestalten, dass die vorhandenen Artenschutzmaßnahmen für die planungsrelevante Art "Haselmaus" erhalten und bei Gestaltungsmaßnahmen ergänzt werden.

6. Festsetzungen zum Schutz vor Immissionen und sonstigen Beeinträchtigungen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schalldämmmaß Außenbauteile

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 * zu erfüllen. Das erforderliche Schalldämmmaß (erf. $R'_{w,ges}$ nach DIN 4109-1, Gleichung 6) für Außenbauteile ist im Bauantragsverfahren nach der Berechnungsvorschrift der DIN 4109-1 zu ermitteln.

Im weiteren Planverfahren ist noch zu ermitteln und festzulegen, wie die schallschutztechnischen Festsetzungen realisiert werden. Nach der nunmehr eingeführten DIN 4109 / 2018 sind Lärmpegelbereiche nicht mehr erforderlich.

*Grundlage der Festsetzungen ist die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ in der Fassung von Januar 2018.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (4) BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW)

1. Dachbegrünung

Im WA sowie den Teilflächen MK 1 sind alle Dächer mit geringer Neigung als 20 gon zu begrünen. Festgesetzt wird:

Begrünte Dachflächen müssen eine Mindestgröße zusammenhängender Flächen von 10 m² aufweisen. Die begrünbare Fläche ermittelt sich aus der Brutto-Dachfläche abzüglich von Technikflächen und Wege-, Erschließungs- und Terrassenflächen.

5% der begrünbaren Dachfläche jedes Gebäudes ist mit einer Intensivbegrünung zu versehen. Diese hat durch Pflanzung von Stauden und Gräsern auf einer mindestens 25 cm starken Substratschicht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

90% der begrünbaren Dachfläche ist mit einer Extensivbegrünung zu versehen. Diese hat durch Ansaat einer Grass-Kräuter- oder einer Sedum—Sprossmischung auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Dächer von Nebengebäuden können ausschließlich mit einer Extensivbegrünung versehen werden.

HINWEISE

1. Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten (§§15 und 16 Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen)

2. Tiere und Pflanzen

Zu den Grünflächen hin ausgerichtete Gebäude und Fahrflächen sollen nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln (LED) beleuchtet werden.

3. Grundwasser

Das Plangebiet liegt im Bereich großräumiger Grundwasserabsenkung durch bergbauliche Maßnahmen. Nach Beendigung des Tagebaus ist ein Anstieg auf ca 100 NN zu erwarten (3 -4- m unter Geländeoberkante). Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ sind zu beachten.

4. Kampfmittelbeseitigung

Es gibt Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhändlungen und Bombenabwürfe. Es wird empfohlen, die zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel zu überprüfen.

5. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassender Bundesrepublik Deutschland 1:35000, Bundesland NRW innerhalb der Erbebenzone 3 mit der geologischen Untergrundklasse S. Zur Planung und Bemessung der Bauwerke sind die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke zubeachten.

6. Pflanzlisten

(Hauptsächlich zu verwendende Pflanzenarten)

Pflanzliste 1 Bäume Mindestqualität: Hochstamm, 3xv., STU16/18 cm

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fraxinus excelsior* gewöhnliche Esche
- *Quercus robur* Stieleiche
- *Sorbus aucuparia* Vogelbeere

Sträucher Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60/100 cm

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Cornus sanguinea* Hartriegel
- *Coryllus avellana* Hasel
- *Ligustrum vulgare* Liguster
- *Prunus spinosa* Schlehe
- *Rhamnus frangula* Faulbaum
- *Rosa canina* Hundsrose
- *Salix caprea* Salweide
- *Sambucus nigra* schwarzer Holunder
- *Spiraea x van houttei* Prachtspiere

Hecken Mindestqualität: verpflanzter Strauch, 60/100 cm (geschnitten)

- *Acer campestre* Feldahorn
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Fagus silvatica* Rotbuche
- *Ligustrum vulgare* Sp. Liguster
- *Taxus baccata* Eibe

Pflanzliste Kletterpflanzen (zur Mauer-/ Wandbegrünung)

selbstkletternd

- *Hedera i. Sp.* Efeu
- *Hydrangea petiolaris* Kletterhortensie
- *Parthenocissus tricuspidata* wilder Wein

Mit Kletterhilfe

- *Clematis i. Sp.* Waldrebe
- *Polygonum aubertii* Brautschleier



7. Immissionsschutz

Zur Sicherstellung gesunder Arbeitsverhältnisse sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Zum Schutz vor Anlagenlärm sind Lärmschutzmaßnahmen abhängig von der vorgesehenen Nutzung und der Anordnung der Gebäude innerhalb des Plangebiets erforderlich. Diese Maßnahmen müssen bewirken, dass die zulässigen Innenpegel für die jeweiligen Nutzungen eingehalten werden können.



Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung, PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist.

Gesetz zur Modernisierung des Bauordnungsrechts in Nordrhein-Westfalen – Baurechtsmodernisierungsgesetz (BauModG NRW) .Landtagsdrucksache 17/2166 vom 13. März 2018 in Verbindung mit Landtagsdrucksache 17/3036 vom 3. Juli 2018.