



BAULEITPLANUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 96

„BIERENBACHTAL/AUF DER ACHT“

GEMÄSS § 13B BAUGB

- TEXTFESTSETZUNGEN -

Auftragnehmer:



WeSt-Stadtplaner GmbH
Tannenweg 10
56751 Polch

Telefon: 02654/964573
Fax: 02654/964574
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Dirk Strang

Projekt:

Gemeinde Nümbrecht
Bebauungsplan Nr. 96
„Bierenbachtal/ Auf der Acht“
Textfestsetzungen

Stand:

08. April 2022

INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)	4
3	Bauweise, (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)	5
4	Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)	5
5	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB).....	5
6	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 und 25b BauGB)	5
7	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).....	5
8	Gebiet, in dem zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB).....	6
9	Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB).....	6
10	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	6
11	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)	7
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	10
1	Fassaden	10
2	Dachgestaltung	10
3	Einfriedungen	11
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	11

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)

(1) Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

1.1 Wohngebäude,

1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

1.3 Anlagen für kulturelle, kirchliche soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Unzulässig sind:

Die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

(1) Geschoß- und Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) ist und die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) sind wie folgt festgesetzt.

Gebiet*	GFZ	GRZ
WA 1	---	0,35
WA 2	0,7	0.35

(* Gliederung siehe Planurkunde)

Eine Überschreitung gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO bis zu 50 vom Hundert ist nur zulässig, sofern

- die Dächer von Garagen und Carports flächendeckend begrünt sind,
- Stellplätze und Zufahrten zu Stellplätzen/ Garagen, die gemäß Textfestsetzung 6 mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt sind sowie
- die Dächer von Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO flächendeckend begrünt sind.

(2) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) ist wie folgt festgesetzt:

Gebiet*	Z
WA 1	I
WA 2	II

(* Gliederung siehe Planurkunde)

3 Bauweise, (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzel- und Doppelhäuser.

4 Mindestgröße der Baugrundstücke (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Je Doppelhaushälfte darf das Baugrundstück eine Mindestgröße von 450 m² nicht unterschreiten.

5 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Im Bebauungsplangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit WE = 2 festgesetzt.

6 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 (1) Nr. 20 und 25b BauGB)

Obstwiese

Die in der öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Obstwiese“ vorhandene Wiese sowie die Streuobstbäume sind dauerhaft zu pflegen und zu entwickeln. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Spiel- und Kommunikationsflächen sowie das dazugehörige Ausstattungsmaterial (Spielgeräte, Bänke) sind zulässig.

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

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sind dauerhaft mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrassen und vergleichbare Materialien).

8 Gebiet, in dem zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes bestimmte luftverunreinigende Stoffe nicht verwendet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a BauGB)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Verwendung von festen und flüssigen fossilen Brennstoffen in Form von Gas, Öl und Kohle für die Wärme- und Warmwasserversorgung unzulässig.

9 Bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung und Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 35% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

10 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels L_a gemäß Anlage 4 (Tag) und Anlage 5 (Nacht) für die freie Schallausbreitung und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

Dabei ist

$$K_{Raumart} = 35 \text{ dB für Büroräume und Ähnliches;}$$

$$K_{Raumart} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;}$$

$$L_a \text{ der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)}$$

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_{w,ges} = 30 \text{ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.}$$

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'w > 50$ dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'w_{ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

Hinweise zur Lüftung:

Die baulichen Maßnahmen an Außenbauteilen zum Schutz gegen Außenlärm sind nur dann voll wirksam, wenn die Fenster und Türen bei der Lärmeinwirkung geschlossen bleiben. Ein ausreichender Luftwechsel kann während der Tageszeit auch über die sogenannte „Stoßbelüftung“ oder "indirekte Belüftung" über Nachbarräume sichergestellt werden.

Zur Nachtzeit ist diese Lüftungsart nicht praktikabel, so dass nachts für eine ausreichende Belüftung bei geschlossenen Fenstern und Türen zu sorgen ist, z. B. durch Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen. Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

Quelle: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, www.beuth.de

11 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)

(1) Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren Anlagen (z.B. Zufahrten und Zuwegungen) überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen (Vegetationsfläche).

Je angefangener 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Sie sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 4 verwendet werden.

(2) Vorgartenbereich

Mindestens 40% der Vorgartenfläche des jeweiligen privaten Baugrundstücks ist als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln.

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich fließen nicht in diese Berechnung ein.

Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen vorderer Häuserflucht und der Straßenbegrenzungslinie.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

Bei Eckgrundstücken gilt als Vorgartenbereich der Grundstücksteil, über den die Erschließung des privaten Baugrundstücks erfolgt.

(3) Anpflanzen von Obstbäumen

Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern nach § 9 (1) Nr. 25a BauGB ist - zusätzlich zu dem zu pflanzenden Baum gemäß der Textfestsetzung A8 (1) - je Baugrundstück ein weiterer hochstämmiger land-schaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen sind innerhalb der vorgennann-ten Fläche unzulässig (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB). Hiervon ausgenommen sind lediglich folgende Anlagen und Einrichtungen:

- a) Einfriedungen in diesem Bereich sind als Gehölzhecke aus standortgerech-ten Laubgehölzen und heimische Wildsträuchern, als offene Holzzäune, Stahlranksäune oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung durch He-cken / Sträucher bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

Massive (= geschlossene) Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Beton-zaun, Gabionen) sind ausgeschlossen.

- b) Spiel und Kommunikationsflächen einschließlich dazugehöriger funktiona-ler Ausstattungselemente wie Spielgeräte, Bänke,

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 4 verwendet werden.

(4) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Vogelkirsche	Prunus avium
Eberesche	Sorbus aucuparia
Mehlbeere	Sorbus aria

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

Äpfel	Roter Trierer Weinapfel
Bittenfelder Sämling	Schöner aus Boskopp
Börtlinger Weinapfel	Schöner aus Herrnhut
Bolken	Schöner aus Willshire (Weiße Wachsrenette)
Brauner Matapfel	Triumph aus Luxemburg

<u>Äpfel</u>	Roter Trierer Weinapfel
Brettbacher	Tulpenapfel
Charlamowsky	Weißer Winterglockenapfel
Coulons renette	Wohlschmecker aus Vierlanden
Cox Orange	Zuccalmaglios Renette
Danziger Kantapfel	Rheinischer Krummstiel
Doppelter Prinzenapfel	Topas
Dülmener Rosenapfel	<u>Quitten (Apfelquitte)</u>
Eifeler Rambur	Konstantinopler Quitte auf Weißdorn
Erbachhofer Mostapfel	Konstantinopler Quitte auf Vogelbeere
Freudenberger Nützerling	Konstantinopler Quitte auf Quitte-A
Galloway Pepping	<u>Birnen</u>
Geflammtter Kardinal	Gute Luise
Gelber Edelapfel	Köstliche aus Charneux
Gewürztulken	Conference
Goldparmäne	Gellerts Butterbirne
Grahams Jubiläumsapfel	Madame Verté
Graue Herbstrenette	Frühe aus Trévoux
Gravensteiner	Thomasbirne (Mostbirne)
Grünapfel	Gollz Birne
Jakob Fischer	Knausbirne
Jakob Lebel	<u>Zwetschgen</u>
James Grieve	Hauszwetsche
Kaiser Wilhelm	Ersinger Frühzwetsche
Klarapfel	Wangenheimer Frühzwetsche
Krügers Dickstiel (= Wollmanns Renette)	Zwetsche Hanita
Luxemburger Renette	Mirabelle von Nancy
Mautapfel (= Riesenbohnapfel)	Quillins Reneklode
Ontario	Ingelbacher Reneklode
Prinz Alberecht von Preußen	Klaus Reneklode
Prinzenapfel	Große Grüne Reneklode
Rheinischer Bohnapfel	<u>Süßkirschen</u>
Rheinischer Winterrambur	Regina
Rhein. (Rotes) Seidenhemdchen	Schneiders späte Knorpelkirsche
Riesenbolken	Büttners rote Knorpelkirsche
Rote Sternenrenette	Große schwarze Knorpelkirsche
Rote Bellefleur	<u>Walnuss Sämling</u>
Roter Boskopp	Walnuss Sämling (2015 aus Nüssen Ritthaler)
Roter Eisenapfel	

Sträucher:

Echte Felsenbirne	Amelanchier ovalis
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Zweigriffeliger Weißdorn	Crataegus laevigata
Eingriffeliger Weißdorn	Crataegus monogyna
Pfaffenhütchen	Euonymus europaea
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	Lonicera xylosteum
Faulbaum	Rhamnus catharticus
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Brombeere	Rubus fruticosus
Himbeere	Rubus idaeus
Salweide	Salix caprea
Traubenholunder	Sambucus racemosa
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Gemeiner Schneeball	Viburnum lantana
Sanddorn	Hippophae rhamnoides

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Fassaden

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

1. Putz und Verblendmauerwerk (nicht reflektierend) in folgenden Farben:
weiß, weiß- beige, weiß-grau,
2. Holz und Metall in Weiß- und Grautönen,
3. Naturschiefer und
4. Glas und technische Einrichtungen zur Ausnutzung der Sonnenenergie
(z.B. Photovoltaikanlagen).

Für gliedernde und untergeordnete Fassadenelemente und Bauteile wie z.B. Pfosten, Pfeiler, Brüstungen, Sockel oder Wandverkleidungen sind zusätzlich folgende Materialien zulässig: Metall, Holz und Wandputze auch jeweils in farbiger Ausführung und Kunst- und Naturstein und Sichtbeton.

2 Dachgestaltung

(1) Dacheindeckungen

Für die Dacheindeckung sind nur folgende Materialien zulässig:

a) bei geneigten Dächern

Dachziegel oder Dachstein in den Farben grau bis anthrazit, Naturschiefer, Zinkblech, technische Einrichtungen zur Ausnutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaikanlagen), begrünte Dächer.

b) bei flachen Dächern

begrünte Dächer, technische Einrichtungen zur Ausnutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaikanlagen), Flachdachfolie (Bitumen oder Kunststoff), Terrassenbeläge.

(2) Dachneigungen und –form

In Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse sind für Hauptdächer folgende Dachneigungen und –formen zulässig:

Gebiet*	Z	Dachneigung
WA 1	I	20° - 40°
WA 2	I	20° - 40°
	II	0° - 22

* Gliederung siehe Planurkunde

(3) Zulässigkeit von Drempel

Die Ausbildung eines Drempels ist bei der 2-geschossigen Bauweise nicht zulässig.

3 Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind bis zu 1 m Höhe zulässig, im Übrigen bis zu einer max. Höhe von 1,60 m.

Einfriedungen sind als Gehölzhecke aus standortgerechten Laubgehölzen und heimische Wildsträuchern, als offene Holzzäune, Stahlranksäune oder Drahtgeflechtzäune mit Hinterpflanzung durch Hecken / Sträucher sind ebenfalls zulässig.

Massive (= geschlossene) Einfriedungen wie Mauern (Mauerwerk, Betonzaun, Gabionen) sind im Bereich der Vorgärten ausgeschlossen und ansonsten auf 1/3 der jeweiligen Grenzlänge beschränkt.

C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Wasserschutzmaßnahmen

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

2. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen
 - Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen.
 - Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
 - Außerdem sind unnötige Licht- und Lärmemissionen zu vermeiden. Die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen wird empfohlen.
3. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Nümbrecht als Untere Denkmalbehörde und/oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030- 0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Amtes für Bodendenkmal- pflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
4. Die Nutzung des anfallenden Niederschlagswassers zu Brauchwasserzwecken wird empfohlen.
5. Zur Nutzung regenerativer Energien sollen Gebäude zur besseren Nutzung von Sonnenenergie mit dem First in Ost-West-Richtung errichtet werden.
6. Die angeführten DIN-Vorschriften und Regelwerke werden bei der Gemeinde Nümbrecht, Bauamt (1. Obergeschoß), Hauptstraße 16, 51558 Nümbrecht zu jedermanns Einsicht bereit gehalten.

Ausgefertigt Nümbrecht, den

(Hilko Redenius, Bürgermeister)

(Siegel)