

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 1, WA 4, WA 5 und WA 6) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

Allgemeines Wohngebiet (WA 2, WA 3 und WA 7)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA 2, WA 3 und WA 7) die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

nicht zulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ in WA 1, WA 2 und WA 3

Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO wird ausgeschlossen.

Höhe baulicher Anlagen (WA 1)

Definition: Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) wird gemessen zwischen der unteren Bezugshöhe und der Trauflinie. Die Trauflinie wird ermittelt aus der Schnittlinie der Außenwandfläche mit der Dachhaut.

Definition: Untere Bezugshöhe

Die untere Bezugshöhe ist die gemittelte fertige Höhe der an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze zur Verkehrsfläche. Ist ein Bürgersteig vorhanden gilt dieser als Straßenverkehrsfläche. Bei Eckgrundstücken ist die Straßenverkehrsfläche maßgebend, entlang der die Baufenster ausgerichtet sind.

Höhe der Hauptgebäude

Innerhalb der in WA 1 dreiseitig mit Baulinien und einseitig mit einer Baugrenze festgesetzten Baufenster sind **zwingend zweigeschossige Gebäude (Hauptgebäude)** mit einer **maximalen Traufhöhe von 5,20 m** und einer **maximalen Firsthöhe von 9,00 m** festgesetzt. Gauben und Zwerchgiebel sind ausnahmsweise zulässig, sofern sie maximal ein Drittel der Gebäudebreite einnehmen.

Höhe der Anbauten

Innerhalb der in WA 1 mit Baugrenzen festgesetzten Baufenster sind lediglich **eingeschossige Anbauten** mit einer **maximalen Traufhöhe von 3,00 m** und einer **maximalen Firsthöhe von 5,20 m** zulässig. Die Firsthöhe der Anbauten muss identisch mit der Traufhöhe der Hauptgebäude sein. Dachaufbauten sowie Gauben sind nicht zulässig.

I.3 Bauweise und überbaubare Flächen

- I.3.1 Nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen sind mit wasserdurchlässigem sickerfähigem Material zu befestigen.
- I.3.2 Vorgärten sind von Nebenanlagen und baulichen Anlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO freizuhalten. Im WA 4, WA 5 und WA 7 können ausnahmsweise Einhausungen für Müllbehälter auch außerhalb der überbaubaren Fläche zugelassen werden, wenn sie eine Höhe von 2,2 m nicht überschreiten. Als Vorgartenfläche ist die Fläche zwischen der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und der zur Straßenverkehrsfläche gelegenen Baugrenze definiert.
- I.3.3 Als abweichende Bauweise innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 7 sind Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der Hausformen darf 64,0 m nicht überschreiten.
- I.3.4 Als abweichende Bauweise innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 2 sind Gebäude (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Hausgruppen) mit seitlichem Grenzabstand zulässig. An Grundstücksgrenzen, die innerhalb der überbaubaren Fläche liegen, ist die Einhaltung eines seitlichen Grenzabstands nicht erforderlich.

I.4 Garagen, Stellplätze und Carports (gem. § 12 BauNVO)

Garagen, Stellplätze und Carports sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. In den mit „St“ gekennzeichneten Flächen sind keine überdachten Stellplätze (Carports) zulässig.

I.5 Lärmschutz

- I.5.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen sind die Anforderungen an Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109-1:2018-01 einzuhalten. Die erforderlichen bewerteten Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile errechnen sich nach DIN 4109-1 anhand der maßgeblichen Außenlärmpegel (L_a) und der Raumarten ($K_{Raumart}$), wobei nach DIN 4109-1 grundsätzlich eine Mindestanforderung $R'_{w,ges} = 30$ dB einzuhalten ist.
- I.5.2 Für das Plangebiet werden Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01 festgesetzt. Für die im Plangebiet festgesetzten Baufenster in den jeweiligen Baugebieten ergeben sich zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse folgende Anforderungen:

Baugebiet	Lärmpegelbereich (DIN 4109)	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	Raumart $K_{Raumart}$	Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$
		dB	dB	dB
WA 1	III	65	30	35
WA 2	VI	80	30	50
WA 3	VI	80	30	50
WA 4	V	75	30	45
WA 5	III	65	30	35

WA 6	III	65	30	35
WA 7	III	65	30	35

In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden die in der vorstehenden Tabelle jeweilig angegebenen Bau-Schalldämm-Maße ($R'_{w,ges}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer, etc.) einzuhalten.

- I.5.3 An allen Gebäudeaußenwänden sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße an Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen in Form von schallgedämpfte Zwangsbelüftungseinrichtungen oder technisch gleichwertige Lösungen zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftwechsels vorzusehen, die den hygienisch notwendigen Luftwechsel sicherstellen und das geforderte Bau-Schalldämm-Maß der Außenwand nicht unter den geforderten Wert sinken lassen.
- I.5.4 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass von den pauschalen Festsetzungen der Lärmpegelbereiche abweichende Ausführungen zum baulichen Schallschutz unbedenklich sind.

I.6 Grünordnerische Festsetzungen

- I.6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wird festgesetzt, dass die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke als sickerfähige Grünfläche zu bepflanzen oder einzusähen und dauerhaft zu erhalten sind.

Hiervon ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten sowie Zuwegungen und die ausnahmsweise zulässigen Terrassenflächen. Diese sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. I.3.1 mit wasserdurchlässigem sickerfähigem Material zu befestigen.

Die Anlage von Schotter-, Kies- oder Steingärten ist nicht zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

II.1 Dachformen im WA 1

Als Dachform der dreiseitig mit Baulinien festgesetzten Baufenster der Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 40° zulässig.

Für Garagen sind nur Flachdächer bzw. Dächer mit einer Neigung bis 5° zulässig.

II.2 Firstrichtung im WA 1

Die Firstrichtung der Hauptbaukörper im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 ist nur parallel zur Erschließung und mit der Traufseite zur Erschließung gerichtet zulässig.

II.3 Dachaufbauten im WA 1

Dachaufbauten sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 mit Ausnahme von Schornsteinen, Photovoltaikanlagen und Antennenanlagen nicht zulässig. Satellitenempfangsanlagen sind nur auf der dem Straßenraum abgewandten Seite der Häuser oder im Garten zulässig.

II.4 Stellplätze (St) und Garagen (Ga)

Zusammenhängende Stellplätze und Garagen sind in einer gestalterischen Einheit herzustellen, um ein städtebaulich ansprechendes Erscheinungsbild im Bereich des ruhenden Verkehrs zu erhalten.

III. HINWEISE

Bodendenkmalpflege

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Demnach sind bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu belassen. Die Weisungen des LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006.

Immissionsschutz

Für die unter Punkt I.5 der textlichen Festsetzungen bestimmten passiven Schallschutzmaßnahmen sind der Baugenehmigungsbehörde verbindliche Nachweise vorzulegen.