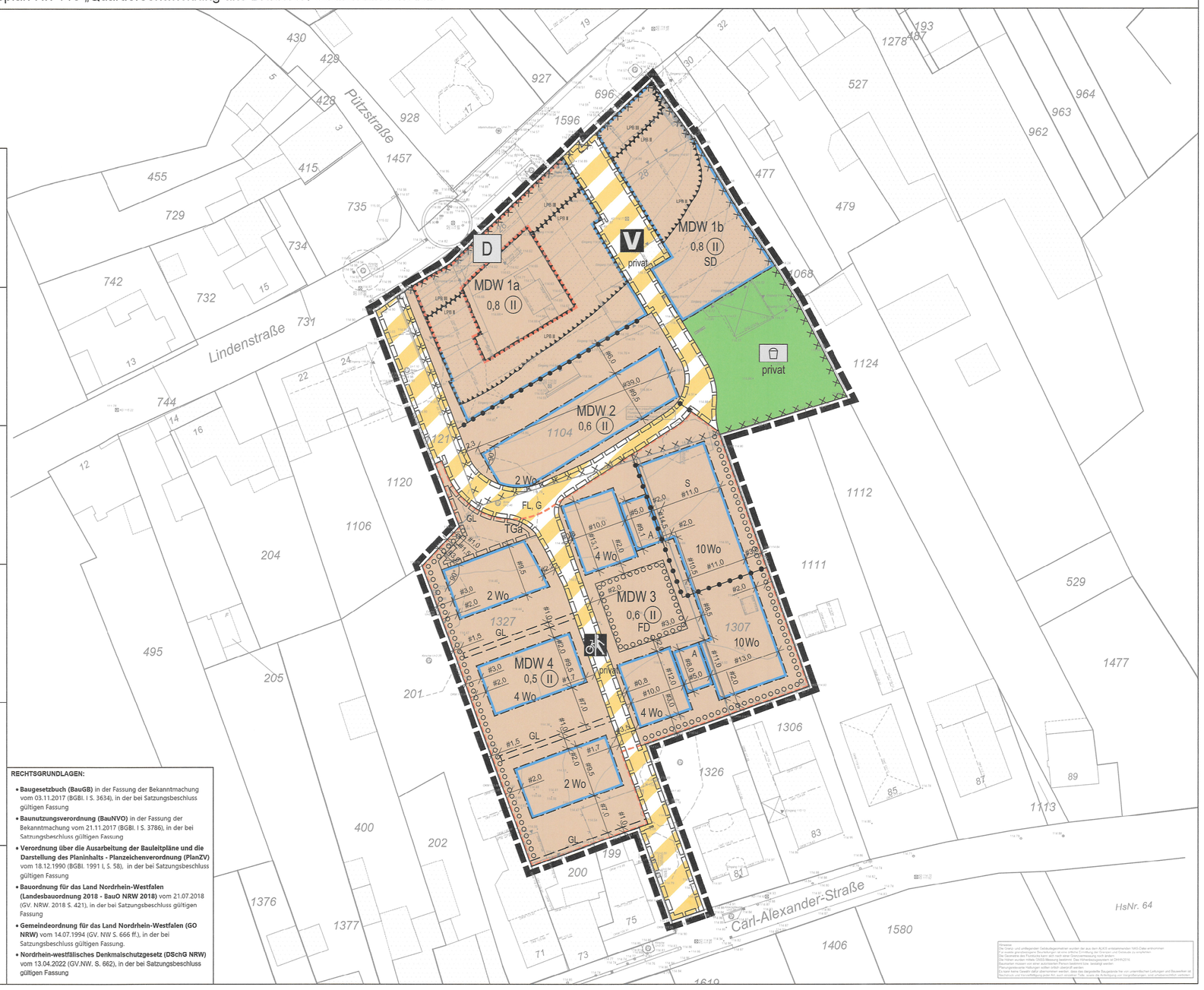
Stadt Baesweiler - Bebauungsplan Nr. 115 „Quartiersentwicklung alte Brauerei / südlich Lindenstraße“



Dieser Plan ist gemäß § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Stadtrates vom 24.05.2022 aufgestellt worden.

Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 (1) des Baugesetzbuches ortsüblich bekannt gemacht worden am 30.09.2022 .

Baesweiler, den 04.10.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB fand in der Zeit vom 10.10.2022 bis 10.11.2022 einschließlich statt.
Die Beteiligung der Behörden u. Träger öffentl. Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 10.10.2022 bis einschließlich 10.11.2022 .

Baesweiler, den 11.11.2022

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Dieser Plan hat gemäß § 3 (2) BauGB aufgrund des Beschlusses des Stadtrates vom 23.04.2024 in der Zeit vom 26.04.2024 bis 29.05.2024 öffentlich ausgelegt.
Dies wurde am 25.04.2024 ortsüblich bekannt gemacht.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde mit Schreiben vom 24.04.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Baesweiler, den 30.05.2024

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Dieser Bebauungsplan ist vom Rat gemäß § 10 (1) BauGB in seiner Sitzung am 02.07.2024 als Satzung beschlossen worden.

Baesweiler, den 03.07.2024

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Es wird bestätigt, dass der textliche und zeichnerische Inhalt dieses Bebauungsplans einschließlich Begründung inkl. Umweltbericht mit dem hierzu ergangenen Beschluss des Stadtrates vom 02.07.2024 übereinstimmt und dass die für die Rechtswirksamkeit maßgeblichen Verfahrensvorschriften, insbesondere die des Baugesetzbuches, in ihrer derzeit geltenden Fassung beachtet wurden. Der Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt und die ortsübliche Bekanntmachung angeordnet.

Baesweiler, den 03.07.2024

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes wurde gemäß § 10 (3) BauGB am 03.07.2024 ortsüblich bekannt gemacht.

Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Baesweiler, den 03.07.2024

Der Bürgermeister
Im Auftrag
(Tomczak-Pestel)
Techn. Dezernentin

RECHTSGRUNDLAGEN:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018)** vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung
- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)** vom 14.07.1994 (GV. NW S. 666 ff.), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
- **Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW)** vom 13.04.2022 (GV.NW. S. 662), in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung

Zeichnerische Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

MDW — Dörfliche Wohngebiete

2 Wo — Maximal zulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,6 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse, zwingend

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie — Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

privat — Private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Rad- und Gehweg

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

privat — Private Grünflächen

Spielplatz

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Anpflanzen von Hecken

Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz
(§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

TGa — Tiefgarage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - schmale Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

GL — Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorgungs- sowie Erschließungsträger

G — Mit Gehrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Allgemeinheit

FL — Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen, zugunsten der Ver- und Entsorgungs- sowie Erschließungsträger

Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
hier: Lärmpegelbereich einschl. maßgeblicher Außenlärmpegel in 1db(A)-Schritten, siehe hierzu auch Textl. Festsetzung Nr. 12.1

LBP II-III — Lärmpegelberelche

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

S — Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

A — Flächen, die erst ab einer lichten Höhe von 3,0 m über der ausgebauten Oberkante überbaut werden dürfen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

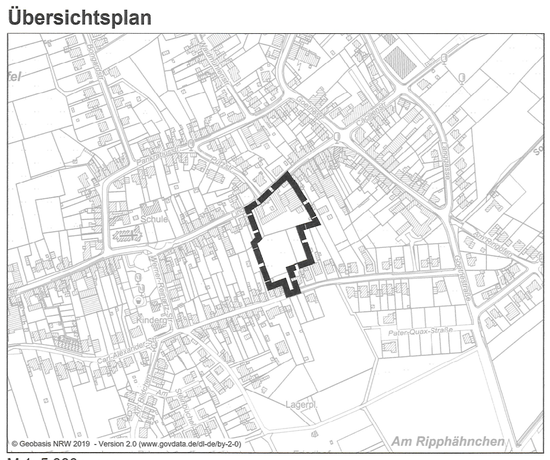
Anforderungen an die Gestaltung

FD — Flachdach

SD — Satteldach

HINWEIS:
Der vorliegende Bebauungsplan hat für den Geltungsbereich cm-Genauigkeit.
Diese Genauigkeit bezieht sich nur auf die Geltungsbereichsgrenze und die zeichnerischen Festsetzungen.
Alle zeichnerischen Festsetzungen sind aus Koordinaten dem digitalen Plan zu entnehmen.

Übersichtsplan



M 1: 5.000 im Original

Textliche Festsetzungen

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BAUGB)

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

1.1 Dörfliche Wohngebiete MDW gem. § 5a BauNVO i. V. m. § 1 BauNVO

1.1.1 Dörfliche Wohngebiete MDW1a und MDW1b

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Bordelle und bordellartige Nutzungen, Erotik-Fachmärkte und Sex-Shops,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.1.2 Dörfliche Wohngebiete MDW2, MDW3 und MDW4

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 5a Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten, sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO:

- Bordelle und bordellartige Nutzungen, Erotik-Fachmärkte und Sex-Shops,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- nicht gewerbliche Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung,
- die der Versorgung dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR.1 BAUGB

2.1 Grundflächenzahl sowie Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nrn. 1 u. 4, Abs. 5 sowie §§ 18 u. 19 BauNVO

2.1.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Bereich der bestehenden Bebauung entlang der Lindenstraße MDW1a und MDW1b auf 0,8 und in den neu beplanten Bereichen MDW2 und MDW3 oberhalb der Geländeoberfläche auf 0,6 festgesetzt. Im MDW4 gilt oberhalb der Geländeoberfläche eine GRZ von 0,5.

Unterhalb der Geländeoberfläche wird die GRZ in den MDW3 und MDW4 auf 1,0 festgesetzt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl in den MDW durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten oberhalb der Geländeoberfläche nicht überschritten werden. Eine Überschreitung von bis zu 50 von Hundert durch Nebenanlagen und Zuwegungen ist bis maximal 0,8 zulässig.

2.1.2 Geschossfläche

Bei Flachdächern muss das oberste Geschoss (sog. Staffelgeschoss) oberhalb der zulässigen Anzahl an Vollgeschossen allseitig um min. 1 m von dem darunter liegenden Vollgeschoss zurücktreten.

2.1.3 Höhe baulicher Anlagen

Im MDW1a beträgt die max. zulässige Firsthöhe 126,38 m über Normal-Höhen-Null (NHN). Der Genehmigungsvorbehalt aufgrund des Denkmalschutzes bleibt unberührt.

Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe in den MDW1b, MDW2, MDW3 und MDW4 beträgt 126,00 m NHN.

Die Bezugshöhe ist Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN2016.

Bei geneigten Dächern gilt als Firsthöhe die obere Dachkante, maßgebend ist das eingedeckte Dach. Bei Pultdächern ist die Oberkante des hochseitigen Dachabschlusses die zulässige Firsthöhe. Bei Flachdächern gilt als max. zulässige Firsthöhe die Attika des obersten Geschosses.

3 ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB I. V. M. § 23 BAUNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien festgesetzt und durch die maximal zulässige Grundflächenzahl eingeschränkt. Fahrradstellplätze (auch überdachte Fahrradstellplätze, siehe hierzu auch Textl. Festsetzung Nr. 5.1) und bauliche Anlagen, sowie sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Garagen und überdachten Stellplätzen (siehe Textl. Festsetzung Nr. 5.1) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen von Baulinien ist gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO in geringfügigem Ausmaß zulässig.

Die Baugrenzen können ausnahmsweise gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO für nicht überdachte Terrassen und Balkone um bis zu maximal 2 m und für offene Laubengänge, die der Erschließung dienen, um bis zu 1,2 m überschritten werden. Dies gilt nicht für Wintergärten. § 6 BauO NRW und § 4 NachbG NRW bleiben unberührt.

4 HÖHENLAGE NACH § 9 ABS. 3 BAUGB

Die mit A gekennzeichneten Flächen dürfen erst ab einer lichten Höhe von 3 m über der ausgebauten Oberkante Gelände überbaut werden.

Eine Unterschreitung der festgesetzten Höhe durch untergeordnete Gebäudeteile wie Fluchttreppen, Schornsteine etc. ist jeweils bis maximal 25 % der mit A gekennzeichneten Flächen zulässig.

5 FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, GARAGEN UND STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 UND ABS. 3 BAUGB I.V.M. § 12, § 14 UND § 23 ABS. 5 BAUNVO

5.1 Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze

Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze sind in den MDW1a, MDW1b und MDW2 nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Dies gilt nicht für überdachte und nicht überdachte Fahrradstellplätze, die in allen MDW auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind (siehe Textliche Festsetzung Nr. 3).

In den MDW3 und MDW4 sind gem. § 12 Abs. 4 BauNVO Stellplätze und Garagen nur unterhalb der Geländeoberfläche in Form von Tiefgaragen zulässig.

5.2 Tiefgaragen

Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren und den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

6 DIE MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZUGUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT, EINES ERSCHLIESSUNGSTRÄGERS ODER EINES BESCHRÄNKTEN PERSONENKREISES ZU BELASTENDE FLÄCHEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 21 BAUGB

Die privaten Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich sowie mit der besonderen Zweckbestimmung Fußgängerbereich werden mit einem Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger sowie für die Erschließungsträger festgesetzt. Zusätzlich wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt.

Die Geh- und Leitungsrechte im MDW2 werden zugunsten der Anlieger festgesetzt.

7 FLÄCHEN, AUF DEN GANZ ODER TEILWEISE NUR WOHNGEBÄUDE, DIE MIT MITTELN DER SOZIALEN WOHNRAUMFÖRDERUNG GEFÖRDERT WERDEN KÖNNTEN, ERRICHTET WERDEN DÜRFEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 7 BAUGB

Im Bereich, der in der Planzeichnung mit **S** gekennzeichnet ist, sind die baulichen und sonstigen Voraussetzungen für eine soziale Wohnraumförderung nach dem Gesetz zur Förderung und Nutzung von Wohnraum für NRW (WFNG NRW) sowie der Förderrichtlinie Öffentliches Wohnen im Land NRW (FRL öff Wohnen NRW 2024) in der jeweils gültigen Fassung zu schaffen.

8 BAULICHE MASSNAHMEN FÜR DEN EINSATZ ERNEUERBARER ENERGIEN; HIER FÜR SOLARANLAGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 23 B BAUGB

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind mit Ausnahme des MDW1a die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Im MDW1a sind auf den von der öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Dachseiten die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen mit Photovoltaikmodulen oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten. Umfang sowie Art und Weise sind mit der Denkmalschutzbehörde abzustimmen.

9 MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT GEM. § 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB

9.1 Wasserdurchlässigkeit von Gartenflächen

Die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke sind wasseraufnahmefähig bzw. wasserdurchlässig zu belassen oder herzustellen, mit offenem oder bewachsenem Boden anzulegen, zu begrünen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten (siehe hierzu auch Bauordnungsrechtliche Festsetzung Nr. B1.5).

Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sind außerhalb der für die Erschließung und Terrassennutzung benötigten Fläche unzulässig. Wasserdichte oder nicht durchwurzelbare Materialien (z. B. Vlies, Folien) sind nur zur Anlage von dauerhaft wassergefüllten Gartenteichen zulässig.

10 VORSCHRIFTEN ZUM ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A BAUGB

10.1 Extensive Dachbegrünung

Hauptbaukörper, Nebenanlagen und Garagen / überdachte Stellplätze mit Flachdach mit bis zu 15° Neigung sind mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 12 cm zu versehen. Die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser- / Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Die Kombination der Dachbegrünung mit Dach-Photovoltaikanlagen ist zulässig.

10.2 Eingrünung durch Hecken

Am östlichen und westlichen Rand des Plangebietes (vgl. Planzeichnung) sind Schnitthecken mit lebensraumtypischen Gehölzen der Artenliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 3 Gehölze je laufenden Meter zu pflanzen. Die maximal zulässige Höhe von 1,80 m (siehe Textliche Festsetzung Nr. B1.3.1) ist durch regelmäßiges Rückschneiden zu gewährleisten. Die Umsetzung erfolgt in der 1. Pflanzperiode nach Bezugsfertigkeit der Wohnhäuser.

Artenliste 1:

Feldahorn	Acer campestre
Hainbuche	Carpinus betulus
Weißdorn	Crataegus monogyna
Rotbuche	Fagus sylvativca
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

10.3 Intensive Begrünung der Tiefgaragendecke (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen)

Im MDW3 ist die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. zeichnerischer Festsetzung mit Ausnahme notwendiger Hauszugänge mit einer Mindestüberdeckung der Tiefgarage von 75 cm intensiv zu begrünen. Es ist darauf zu achten, dass die ausgewählten Pflanzen den für eine intensive Dachbegrünung geeigneten Gehölzen, Bodendeckern und Stauden entsprechen.

10.4 Begrünung der Spielplatzfläche

Im Bereich der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind mindestens 5 Bäume der Artenliste 2 zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind mit einem Pfahldreibock zu sichern.

Artenliste 2:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Baumhasel	Corylus columa
Rotesche	Fraxinus pennsylvannica "Summit"
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurth“
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea
Sommerlinde	Tilia platyphyllos "Örebro"
Silberlinde	Tilia tomentosa „Brabant“
Vogelkirsche	Prunus avium
Säulenulme	Ulmus „Columnella“

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 16-18 cm
Alternativ können auch regionaltypische Obstbäume als Hochstamm (3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 12-14cm) verwendet werden.

Zudem sind 15 % der Fläche in den Randbereichen mit Strauchgehölzen und Heistern der Artenliste 3 in einem Pflanzraster von 1,00 x 1,00 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Alle Arten sind in Gruppen von 3-5 zu verteilen. Die Gehölze sind vor Verbiss zu schützen. Für die ersten 3 Jahre ist eine Entwicklungspflege vorzusehen.

Artenliste 3:

Hainbuche	Carpinus betulus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Hunds-Rose	Rosa canina
Apfelrose	Rosa rugosa
Ohrweide	Salix aurita
Grauweide	Salix cinerea
Purpurweide	Salix purpurea "Nana"
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra

Pflanzqualität:

Strauch / Heister 2 x verpfl., ohne Ballen, Höhe: 100-150 cm

Die übrigen Flächen sind mit einer Gebrauchsrasenmischung einzusäen.

Die Grenzabstände gemäß Nachbarrechtgesetz sind bei allen Pflanzungen einzuhalten.

Die Umsetzung erfolgt spätestens im Zuge des Endausbau der Erschließungsstraße

10.5 Pflanzung von Straßenbäumen

Im Bereich der privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung sind mindestens 5 Straßenbäume der Artenliste 4 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Straßenbäume sind mit einem Pfahldreibock und durch einen Anfahrschutz zu sichern. Die Pflanzbeete sind mit Bodendeckern zu bepflanzen. Die Umsetzung hat im Zuge des Endausbaus der Erschließungsstraße zu erfolgen.

Artenliste 4:

Feldahorn	Acer campestre „Elsrijk“
Spitzahorn	Acer platanoides „Cleveland“
Säulenhainbuche	Carpinus betulus „Fastigiata“
Traubenkirsche	Prunus padus „Schloss Tiefurth“
Zerreiche	Quercus cerris
Traubeneiche	Quercus petraea

Pflanzqualität:

Hochstamm, 3 x verpfl., mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm

10.6 Wasserdurchlässigkeit der Flächen mit Geh- und Leitungsrechten im MDW4

Die Flächen mit Geh- und Leitungsrechten im MDW4 sind als Schotterrasen oder in einer Ausführungsvariante mit vergleichbarer oder höherer Wasserdurchlässigkeit zu gestalten.

11 ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I. V. M. § 1A ABS. 3 BAUGB

Der anteilige, externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt durch Abbuchung vom Ökokonto „Ederen-Welz“ im Kreis Düren, Stadtgebiet Linnich.

12 VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES GEM. § 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB

12.1 Schallimmissionen

Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergibt sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach Gleichung (6) der DIN 4109, Teil 1:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart} \quad (6)$$

Dabei ist

$K_{Raumart}$ = 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen;
$K_{Raumart}$ = 35 dB	für Büroräume und Ähnliches;
L_a	der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5.

Mindestens einzuhalten sind:

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

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von $R'_{w,ges}$ > 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 vorn Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_s zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

Es gelten die Begriffsbestimmungen nach Kapitel 3 der DIN 4109-1:2018-01. Der zur Berechnung des gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maßes $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume nach Gleichung 6 der vorgenannten DIN-Vorschrift erforderliche maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] ist in der Planzeichnung abgebildet.

Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel (Tabelle 7 der DIN 4109):

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]
I	55
II	60
III	65
IV	70
V	75
VI	80
VII	>80[a]

a) Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB(A) sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Schlafräume, deren Fenster ausschließlich in Fassadenabschnitten liegen, in denen maßgebliche Außenlärmpegel von 58 dB(A) oder darüber vorliegen, sind mit schallgedämmten Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Belüftung der Schlafräume bei geschlossenen Fenstern sicherstellen.

Wird im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen, dass der maßgebliche Außenlärmpegel L_a [dB] unter Berücksichtigung vorhandener Gebäudekörper tatsächlich niedriger ist, als in der Planzeichnung festgesetzt, ist abweichend von Satz 1 die Verwendung von Außenbauteilen mit entsprechend reduzierten Bau-Schalldämm-Maßen $R'_{w,ges}$ zulässig.

B) BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN / ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1 ÄUSSERE GESTALTUNG

1.1 Fassadengestaltung

1.1.1 Für die Fassadengestaltung sind Putzfassaden in Weißtönen und rot-rotbrauner Klinker bzw. Backstein sowie Riemchen aus Klinker zulässig. Fassadenbegrünungen sind zulässig. Abweichend hiervon müssen bei Gebäuden, die länger als 40 m sind, in der Ausbildung der Fassadengliederung transparente Materialien eingesetzt werden (s. Textliche Festsetzung Nr. B 1.1.2).

1.1.2 Gebäude ab einer Länge von 40 m sind architektonisch zu gliedern. Das Gliederungselement muss min. 5 m breit sein und seine Fassade zu min. 80 % aus transparenten Materialien bestehen. Hier sind Glasfassaden zulässig. Maßnahmen zum Vogelschutz, wie beispielsweise die Verwendung von strukturiertem oder mattem Glas sind zulässig.

1.1.3 Für untergeordnete Bauteile der jeweiligen Fassadenseite (z. B. Hauseingänge, Balkone) sind auch andere Materialien zulässig, wobei hochglänzende Materialien und Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen mit Ausnahme von Riemchen aus Klinker nicht zulässig sind. Auch bituminöse Materialien sowie Faserzement sind unzulässig.

1.2.7 Für die Dacheindeckung sind gedeckte Farbtöne aus dem Farbspektrum grau/anthrazit, naturrot und rotbraun zulässig. Die Verwendung von reflektierenden Dachmaterialien ist unzulässig. Abweichungen von den o. g. Festsetzungen zur Dacheindeckung sind ausnahmsweise zulässig, wenn die Dachflächen zur Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Solarenergieanlagen sind im Erscheinungsbild der Ansichtsfläche des Hauptdaches unterzuordnen, d. h. Solarmodule sind bei geneigten Dächern in der jeweiligen Dachneigung des Hauptgebäudes auszurichten und der Abstand der Solarmodule darf bei geneigten Dächern max. 10 cm betragen (Unterkante Modul).

1.3 Einfriedungen

1.3.1 Einfriedungen sind als Schnitthecken heimischer Sorten, hinter denen max. gleichhohe transparente Zäune (Maschendraht, Stabgitter oder ähnlich transparente Zäune) integriert sein können, zulässig. An seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe zulässig. Entlang der Verkehrsflächen darf eine Höhe von 1,60 m nicht überschritten werden. Die jeweilige Höhe ist durch regelmäßiges Rückschneiden zu gewährleisten. Bei offenen Zaunkonstruktion ist eine 10-15 cm hohe Querungszone für Kleintiere im Bodenbereich freizuhalten.

1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen größer als 1 m² und Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

1.5 Nicht überbaute Grundstücksbereiche / Vorgärten

Nicht überbaute Grundstücksbereiche / Vorgärten sind gem. § 8 Abs. 1 BauO NRW gärtnerisch zu gestalten und als Grünbeete / Grünflächen anzulegen.

Die Begrünung muss in angemessenem Umfang Bäume, Sträucher, Gehölze, andere Zier- oder Nutzpflanzen oder sonstige Pflanzen enthalten. Die Herstellung von reinen Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen ist nicht zulässig.

Befestigt werden dürfen nur Flächen für notwendige Hauszugänge in einer Breite von max. 2 m sowie Terrassen.

Bauliche Anlagen und sonstige Anlagen und Einrichtungen in Vorgärten sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Standplätze für Einrichtungen zur Abfallentsorgung (Mülltonnenboxen) sowie Fahrradabstellanlagen.

2 ZAHL DER STELLPLÄTZE

2.1 PKW-Stellplätze

2.1.1 Gemäß § 89 Abs. 2 i. V. m. Abs. 1 Nr. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass je Wohneinheit die folgende Anzahl PKW-Stellplätze (Stp.) in Abhängigkeit von der Wohnfläche nachzuweisen ist:

- bis 65 m² = 0,5 Stp.
- 66 – 100 m² = 1,0 Stp.
- ab 101 m² = 1,5 Stp.

2.1.2 Hiervon abweichend wird festgesetzt, dass je Wohneinheit innerhalb des MDW1a ausnahmsweise lediglich 1 Stellplatz nachzuweisen ist.

Auch je Wohneinheit, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden kann (s. planungsrechtliche Festsetzung Nr. 7), ist ausnahmsweise lediglich 1 Stellplatz nachzuweisen.

2.1.3 Sind zwei Stellplätze einer Wohneinheit zugeordnet, muss nur ein Stellplatz eigenständig anfahrbar sein (gefangene Stellplätze).

**2.2