5. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)

Von den nach gem. § 5 Abs. 2 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe soweit es sich um Tierintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt.
- Tankstellen

Von den nach § 5 Abs. 3 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs. 5 Bau NVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten.

1.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen und Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) und untergeordnete Nebenlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Baunutzungsverordnung (Bau NVO) und bauliche Anlagen, soweit sie nach der Bauordnung NRW in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nur zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 5.00 m von der Grenze der Verkehrsflächen eingehalten wird.

Ausnahmsweise können Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der vorgenannten 5.00 m Abstandsfläche errichtet werden, wenn die Einfahrt zur Garage parallel zu Erschließungsstraße erfolgt und zwischen der Garage und der Erschließungsstraße eine mindestens 1.50 m hohe und 1.00 m breite Rotbuchenschnitthecke (fagus sylvatica) angepflanzt wird.

2. Höhenlage und Höhe baulicher Anlagen

1.2 Firsthöhen

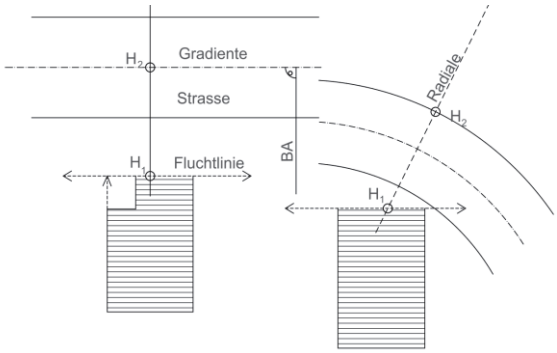
Es ist eine Firsthöhe von maximal 9.50 m zulässig. Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

1.3 Höhe Fußboden

a.) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0.50 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.

b.) Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1.Vollgeschosses bis zu 1.00 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegensten Mitte der Außenwände der baulichen Anlage, wenn die Einhaltung der allgemeingültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlagen zwingend erfordern.

c.) Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens des 1.Vollgeschosses bis zu 0.50 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlage rechtwinkelig bzw. radial zur Straßenachse (s. Skizze).



3. Grünordnerische Festsetzungen

3.1 Innerhalb des Plangebiets sind je angefangene 200 m² Grundstücksfläche je ein hochstämmiger Obstbaum entsprechend der Obstbaumliste des Landschaftspflegerischen Fachbeitrages zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nach zu pflanzen.(s. Anlage Obstbaumliste)

3.2 Innerhalb des Plangebiets ist je angefangene 100 m² Grundstücksfläche je 10.00 laufende Meter Rotbuchenschnitthecke (fagus sylvatica) Mindestbreite 1.00 m, Mindesthöhe 1.50 m entlang der Grundstücksgrenzen, entsprechend dem Landschaftspflegerischem Fachbeitrag zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nach zu pflanzen.

3.3 Innerhalb der Grünfläche ist gemäß Landschaftspflegerischem Fachbeitrag eine Obstbaumwiese anzulegen, zu pflegen und bei Abgang in der darauffolgenden Pflanzperiode nach zu pflanzen.

3.4 Es sind mindestens 27 Bäume der folgenden Pflanzliste zu pflanzen.
(s. Anlage: Obstbaumliste)

4. Artenschutzrechtliche Festsetzungen

4.1 Die Baufeldräumung der an Heckenbestände grenzenden Grundstücke erfolgt außerhalb der Kernbrutzeiten europäischer Vogelarten (Zeitfenster Ende Oktober bis Ende Februar).

4.2 Ist aus zwingenden Gründen eine Baufeldräumung im vorgenannten Zeitfenster nicht möglich, ist durch eine entsprechend qualifizierte Person der tangierte Heckenbereich auf Brutvorkommen zu untersuchen. Bei einem Negativnachweis kann die Baufeldräumung auch außerhalb des genannten Zeitfensters erfolgen.

Hinweise

1. Bodendenkmale

Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199 unverzüglich zu informieren.

2. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 und der Untergrundklasse R (Gebiet mit felsartigem Untergrund). Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998 Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

3. Gewässerschutz

Schmutzwasser

Alle anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten. Dauerhafte Hausdrainagen sind unzulässig. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.(Keine Kellergeschosse vorsehen oder Keller mit wasserdichter Wanne planen und ausführen). Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine Wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Niederschlagwasser

Die Niederschlagswässer sind in den öffentlichen Kanal einzuleiten.
Eine Rückhaltung aufgrund der hydraulischen Auslastung des Mischwasserkanals ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzuklären.

Grundwasser:

Zum Schutz des Grundwassers während der Baumaßnahme sind im Rahmen der Freistellung gem. § 63 Bau O NRW 2018 oder bei der Baugenehmigung nach § 64 Bau O NRW 2018 die folgenden Nebenbestimmungen aufzunehmen:

1. *Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in Gewässer oder Boden eindringen können.*

2. *Die Mitarbeiter des Auftragnehmers sind über die möglichen Gefahren bei einer Beeinträchtigung des Grundwassers im Wasserschutzgebiet zu informieren.*
3. *Es sind Ölbindepräparate in ausreichender Menge (siehe Herstellerangaben) auf der Baustellebereit zu halten.*
4. *Es sind nur Baumaschinen einzusetzen, die sich in einwandfreiem technischen Zustand befinden und keine Schmier- oder Treibstoffe verlieren.*
5. *Das Betanken, Reparieren und Abfetten von Fahrzeugen und Baumaschinen ist nur auf befestigten Flächen, die an eine Kanalisation angeschlossen sind, gestattet.*
6. *Das Waschen von Fahrzeugen und Baumaschinen auf der Baustelle ist verboten.*
7. *Die belasteten Bodenbereiche sind ordnungsgemäß zu entsorgen.*
8. *Der Einbau von RCL-Material ist verboten.**

**ergänzt nach Stellungnahme BR Köln, Schreiben vom 24.06.2021*

4. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter

Einbau- nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden.
Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, er Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m² auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A70.4, Fachbereich Bodenschutz und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

Umgang mit Mutterboden nach § 202 BauGB:
Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Boden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und bis zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen – vorzugsweise auf der Fläche der Entnahme als Rekultivierungsmaßnahme. Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen sind bei Umlagerungsarbeiten zu vermeiden.

Umgang mit Bodenaushub:
Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern.

5. Gestaltungssatzung

Für den Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.

6. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro Krings, 2020.

7. Hydrogeologisches Gutachten

Zu diesem Bauungsplan gehört ein hydrogeologisches Gutachten (Büro GeoTerra GmbH, November 2020).

8. Artenschutzrechtliches Gutachten

Zu diesem Bauungsplan gehört ein artenschutzrechtliches Gutachten (Büro für Freiraumplanung, Januar 2021).

9. Leitungsschutz

Die Anlagen der Regionetz GmbH dürfen nicht überbaut werden. Zu den Versorgungsanlagen müssen folgende Regel-Mindestabstände eingehalten werden:

- *Strom/Signalkabeln: 0.30 m*
- *110 kV-Hochspannungsstromkabel 1.00 m*

Falls die vorstehend genannten Mindestabstände zu den Versorgungsanlagen der Regionetz GmbH ausnahmsweise einmal nicht eingehalten werden können, ist eine

besondere Abstimmung mit den Verantwortlichen durchzuführen.
*Bei Baugruben, deren Sohle unter dem Niveau der Versorgungsleitungen liegt, ist zwischen der Grabenwand und den Versorgungsleitungen ein ausreichend seitlicher Abstand einzuhalten, so dass eine Gefährdung der Anlagen der Regionetz GmbH ausgeschlossen werden kann. Es ist besondere Sorgfalt auf den Grabenverbau und die Verfüllung zu legen, um ein Nachsacken des Bodens und daraus resultierend einen Bruch der Versorgungsleitungen zu vermeiden. Das Bauverfahren ist so zu wählen, dass die vorhandenen Versorgungsanlagen nicht durch äußere Einwirkungen, z.B. Erschütterungen, Setzungen, Lasten usw. beschädigt werden. Bei Setzungen wird die Regionetz GmbH die Versorgungsleitungen auf Kosten des Verursachers regelmäßig überprüfen. In Leitungsnähe und in Kreuzungsbereichen ist Handschachtung erforderlich: das ausführende Tiefbauunternehmen wird gebeten, vor Baubeginn aktuelle Planunterlagen bei der Regionetz GmbH einzuholen.**
**ergänzt nach Stellungnahme Regionetz GmbH, Schreiben vom 05.05.2021*