4.Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):
Dorfgebiet (§ 5 Bau NVO)
Von den nach § 5 Abs.3 Bau NVO allgemein zulässigen Nutzungsarten sind gemäß § 1 Abs.5 Bau NVO nicht zulässig:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Vergnügungsstätten.

2. Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Maß der baulichen Nutzung
Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0.6, die maximale Zahl der Vollgeschosse von einem Geschoss und der Höhe der baulichen Anlagen bestimmt, Für die Höhen der baulichen Anlagen gilt:

2.2 Traufhöhe
Es ist eine Traufhöhe von maximal 5.80 m zulässig.
Gemessen wird die Traufhöhe jeweils lotrecht von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

2.3 Firsthöhe
Es ist eine Firsthöhe von maximal 12.50 m zulässig.
Gemessen wird die Firsthöhe jeweils lotrecht von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten Vollgeschosses.

2.4 Bezugshöhe Fußbodenhöhe
2.4.1 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.

2.4.1 Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1.00 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand 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 Anlage zwingend erfordern.

3. Bauweise, Baugrenzen (9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Abs.2 und 3 Bau NVO)

Für das Dorfgebiet wird eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt. Es wird ein Baufeld durch Baugrenzen ausgewiesen.

4. Einschränkung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätzen, Einfahrten und sonstigen untergeordneten Nebenanlagen und Einrichtungen

Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Er ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsflächen darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche - gemessen in Verlängerung der Garagenachse - ist dabei auf mindestens 5.00 m zu bemessen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Bau O NRW 2018)

1. Dachgestaltung

1.1 Zulässig sind Satteldächer, Walmdächer und Zeltdächer sowie Flachdächer. Die Dachneigung der Hauptgebäude bei geneigten Dachformen beträgt 25°-45°.

1.2 Pultdächer nur, wenn diese an ein Gebäude mit zulässiger Dachform und Dachneigung angegliedert werden.

1.3 Die Farbe der Bedachung bei geneigten Dachformen ist ausschließlich in den Farbtönen grau, schwarz oder anthrazit zu wählen. Glasierte Dacheindeckungen sind mit Ausnahme von mattglasierten Eindeckungen unzulässig.

1.4 Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung sind gestattet.

2. Einfriedungen

2.1 Mauern sind bis zu einer Höhe von 1.25 m in Verbindung mit einer Hecke, Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus) bis zu einer Höhe von maximal insgesamt 2.00 m entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.

2.2 Entlang der Grundstücksgrenzen sind Hecken, Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus) mit Durchwachsern bis maximal 2,00 m Höhe anzupflanzen.
Drahtzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m in Verbindung mit einer Hecke, Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus) bis zu maximal 2,00 m Höhe zulässig.
Holzzäune sind bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m in Verbindung mit einer Hecke, Rotbuche (Fagus sylvatica) oder Hainbuche (Carpinus betulus) bis zu maximal 2.00 m Höhe zulässig.
*Unterbrechungen für Einfahrten und Zuwegungen sind jeweils bis zu einer Breite von maximal 4.00 m zulässig**
**ergänzt nach Stellungnahme der Städteregion Aachen, Schreiben vom 01.12.2021*

2.3 Einfriedungen durch Gabionen, Betonformzäune und –steine (z.B. Pflanzsteine) sowie Jäger-, Spriegel- und Rancherzäune sind unzulässig.

3. Müllbehälter

Außerhalb von Gebäuden sind Mülltonnen und Mülltonnenbehälter derart mit heimischen Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie nicht sichtbar sind oder in Schränken unterzubringen, die mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen begrünt sind.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung mit einer Gesamtfläche bis zu 1,00 m² zulässig. Pro Betrieb ist nur eine Werbeanlage zulässig.

5. Steingärten

Sämtliche Vorgarten und Gartenflächen außerhalb der befestigten Wege-, Terrassen- und Stellplätze sind als Vegetationsflächen anzulegen. Steingärten sind unzulässig.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmale

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425-9039-0, Fax: 02425-9039-199, unverzüglich zu informieren.
Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Gewässerschutz

Alle anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.
Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.
Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereiches oder des Grundwassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Zur Rückhaltung der Niederschlagswässer ist auf jedem Baugrundstück eine Zisterne mit einem Mindestfassungsvermögen von 5 000 L einzubauen.
Der Überlauf ist über den privaten Sammelkanal an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

3. 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 2 mit der Untergrundklasse R (R = Gebiete mit felsartigem Untergrund).Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

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, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der Städteregion Aachen (A 70.4, Fachbereich Bodenschutz- und Altlasten) dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.
Die DIN 19639:2019-09 Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben ist anzuwenden.

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. Bodengutachten

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Bodengutachten Büro Geotechnik West.

6. Entwässerungskonzept

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Entwässerungskonzept, Büro H. Berg & Partner GmbH.

7. Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe 1

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Artenschutzrechtliche Untersuchung der Stufe 1 des Büros für Freiraumplanung D. Liebert .
*Diese ist bei der Umsetzung der Planung zu beachten.**
**ergänzt nach Stellungnahme der Städteregion Aachen, Schreiben vom 01.12.2021*

8. Erschließungsvertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein Erschließungsvertrag gem. § 12 BauGB.