

**GEMEINDE NOTTULN**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 112**  
**‚WESTLICH DÜLMENER STRASSE‘**

**TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

**RaumPlan Aachen**

**14. April 2009**

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN ,WESTLICH DÜLMENER STRASSE‘**

### **A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

**Allgemeine Wohngebiete WA<sup>1</sup> und WA<sup>2</sup> (§ 4 BauNVO)**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung ‚Tankstellen‘ nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

##### **2.1 Höhenlage baulicher Anlagen**

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 Abs. 3 BauNVO)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird innerhalb des WA<sup>1</sup> durch Festsetzungen der Höhe der Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF) und der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzung Oberkante Fußboden Erdgeschoss ist die Höhe der Oberkante der Strassengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Der Höhenwert der Oberkante der Strassengradiente ist durch lineare Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Die angegebenen Höhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull (NHN).

Die Höhen der baulichen Anlagen innerhalb des WA<sup>1</sup> werden mit folgenden Werten jeweils einer Geschossigkeit zugeordnet:

Zulässige Voll-Geschosse	Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF)	Traufhöhe (TH)	Firsthöhe (FH)
I	mind. + / - 0,0 m max. + 0,5 m	max. + 4,0 m	max. + 9,0 m
II	mind. + / - 0,0 m max. + 0,5 m	max. + 6,5 m	max. + 10,5 m

Die Oberkante Fußboden Erdgeschoss (OKF) kann bei einem Staffelgeschoss ausnahmsweise den Maximalwert um 1,00 m überschreiten.

##### **2.2 Traufhöhe**

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss und der Oberkante Traufe als Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der Schnittlinie des niedri-

geren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut. Die Traufhöhe darf bei Pultdächern maximal um 1,00 m überschritten werden. Ein Dach mit zwei höhenversetzten Dachseiten gilt als Satteldach.

### **2.3 Firsthöhe**

Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Oberkante Fußboden Erdgeschoss und der Oberkante First als Schnittlinie der Außenkanten der Dachhaut der Dachflächen.

Bei Pultdächern entspricht die Firsthöhe der Schnittlinie des höheren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

### **2.4 Zulässige Grundfläche**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 BauNVO innerhalb des WA<sup>1</sup> bis zu 50 %, innerhalb des WA<sup>2</sup> bis zu 25 % überschritten werden.

### **3. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohneinheiten je Wohngebäude ist innerhalb des WA<sup>1</sup> auf maximal 2 Wohnungen beschränkt. Die Doppelhaushälfte gilt als ein Gebäude.

### **4. Flächen für Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze ist bis zu 2 m möglich. Carports sind wie Garagen zu behandeln.

### **5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Für die mit L gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte festgesetzt:

- Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zur Unterhaltung der unterhalb der Fläche liegenden Leitungen

### **6. Herstellung des Straßenkörpers**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung von Straßen und Wegen notwendigen Aufschüttungen und Abgrabungen sind bis zu einer Breite von 1,00 m ab Straßenbegrenzungslinie auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

## 7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 / 11.89 – Schallschutz im Hochbau – erfüllt werden. Dabei werden die der K18 zugewandten Gebäudefronten dem Lärmpegelbereich IV, die seitlichen Gebäudefronten dem Lärmpegelbereich III zugeordnet.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgebl. Aussenlärmpegel La (dB (A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Aussenbauteile erf. R'w.res (dB (A))	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

In den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern in den betroffenen Bereichen sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen. Die schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn zusätzliche Fenster in den Bereichen vorgesehen sind, die keine Überschreitung der Orientierungswerte aufweisen.

## 8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

### 8.1 Öffentliche Grünfläche für die Regenwasserrückhaltung

Innerhalb der mit (A) gekennzeichneten Fläche ist eine Teilfläche für die Regenrückhaltung vorzusehen. Der notwendige Bewirtschaftungsweg und die Verbindung zum Versorgungsweg für den östlich angrenzenden Graben sind in wassergebundener Decke auszuführen.

60 % der Gesamtfläche sind mit Gruppen aus Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste 1 zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nicht genutzte und bepflanzen Flächenanteile sind als Extensivwiese mit maximal drei Schnitten pro Jahr anzulegen.

### 8.2 Öffentliche Grünflächen für Spiel und Fitness und für Fitness und Erholung

Die mit (B) gekennzeichneten Flächen sind auf einem Anteil von 600 m<sup>2</sup> vorrangig am nördlichen Rand der Flächen mit Sträuchern der Pflanzliste 2 im Verband von 1,50 m x 1,50 zu bepflanzen. Des Weiteren sind insgesamt 6 Bäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, StU 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Die übrigen Flächen sind als Extensivrasen anzulegen.

### **8.3 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

Innerhalb der mit © gekennzeichneten Flächen sind insgesamt 3 Bäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, StU 14 - 16 cm, 3 x verpflanzt, zu pflanzen. Auf einem Flächenanteil von 300 m<sup>2</sup> vorrangig an den straßenabgewandten Flächenrändern sind Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen. Nicht bepflanzte Flächen sind als Extensivwiese anzulegen.

### **8.4 Anpflanzung von Straßenbäumen**

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind 5 Einzelbäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 3, StU 18 - 20 cm, 3x verpflanzt, zu pflanzen.

## **B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauONW)

### **1. Gestaltung baulicher Anlagen (Hauptgebäude)**

#### **1.1 Baukörpergestaltung**

Hausgruppen und Doppelhäuser sind jeweils als konstruktive und gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

#### **1.2 Dachgestaltung**

Im Bereich der Baufenster mit Angabe der Dachform sind für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 30 – 45 ° oder Pultdächer mit einer Dachneigung von 15 – 25 ° zugelassen. Ein Dach mit zwei höhenversetzten Dachseiten gilt als Satteldach. Dachendeckungen mit einer Glasur oder einer glasurähnlichen Oberfläche sind unzulässig.

#### **1.3 Dachaufbauten**

Bei geneigten Dächern darf die Summe der Dachaufbauten und Zwerchhäuser 50 % der Trauflänge des Gesamthauses nicht überschreiten. Der Dachbereich ab 1,50 m unterhalb des Firstes und ab 1,50 m von den Ortsgängen ist von Aufbauten freizuhalten.

Photovoltaikanlagen und solarthermische Anlagen sind flächig auf die Dachkonstruktion aufzubringen. In Ausnahmefällen darf die Neigung der vorgenannten Anlagen die Dachneigung um maximal 10 ° überschreiten.

## **2. Gestaltung der Freiflächen**

### **2.1 Freiflächen**

Stellplätze, ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wasser-durchlässigen Materialien wie z.B. Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. anzulegen.

### **2.2 Einfriedungen**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen auszuführen. Die Einfriedungen zu Verkehrsflächen ohne besondere Zweckbestimmung sind maximal in 1 m Höhe zulässig. Es wird empfohlen, Pflanzen der Pflanzliste 4 zu verwenden. Zäune sind in Verbindung mit Hecken oder dauerhaften Berankungen zulässig.

## **C HINWEISE**

### **1. Bodendenkmäler**

Gemäß der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW ist beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde unverzüglich die Gemeinde Nottuln als Untere Denkmalbehörde zu informieren.

### **2. Kampfmittel**

Die Durchführung aller bodeneingreifender Bauarbeiten sollte mit der gebotenen Vorsicht erfolgen, da ein Kampfmittelvorkommen nicht völlig ausgeschlossen werden kann. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und der Staatliche Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

### **3. Niederschlagswasser**

Das unbelastete Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen wird gemäß § 51a Landeswassergesetz den Flächen für die Regenrückhaltung im südlichen Teil des Plangebietes zugeleitet.

Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann auch auf den einzelnen Grundstücken in Zisternen gesammelt und z.B. für die Grünflächenbewässerung genutzt oder dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

### **4. Baugrundbeschaffenheit**

Aufgrund des Bodenaufbaus sind die Keller möglichst als ‚weiße Wanne‘ in wasserundurchlässigem Beton gemäß DIN 1045 herzustellen. Der wasserundurchlässige Beton sollte bis zur zukünftigen Geländeoberkante ausgeführt werden.

## **5. Energiesparmaßnahmen**

Zur Einsparung von Energie und zur Reduktion der Schadstoffbelastung sind die Bauvorhaben so zu planen, dass der Energiebedarf minimiert wird. Die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen zur Brauchwassererwärmung und Energieerzeugung ist vorrangig anzustreben.

Durch die Planung kompakter Gebäude und durch entsprechende Ausrichtung der Fassaden soll die passive Solarenergienutzung gefördert und Wärmeverluste vermindert werden. Auf die ‚Verordnung über energieeinsparenden Wärmeschutz und energieeinsparende Anlagentechnik bei Gebäuden‘ (Energieeinsparverordnung- EnEV) wird verwiesen. Die Werte der Energiesparverordnung sollten möglichst unterschritten und der Passivhausstandard angestrebt werden.

## **6. Fledermaussteine**

Für die Neubauten wird der Einbau geeigneter einzelner Fledermaussteine in Form von Flach- oder Einbausteinen oder von speziellen Fledermausdachpfannen empfohlen, um Fledermäusen Quartier zu bieten (1 Einbaustein und 2 – 3 Dachpfannen pro Gebäude).

## D PFLANZLISTEN

- Pflanzliste 1 (Fläche A)

### *Sträucher und Gehölze*

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Linocera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpur-Weide

Pflanzqualität:

Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm

### *Bäume / baumartige Gehölze*

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Roterle
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Populus tremula	Zitterpappel / Espe

Pflanzqualität:

Hochstamm 14 – 16 cm, 3 x verpflanzt

- Pflanzliste 2 (Fläche B u. C)

### *Sträucher und Gehölze*

Amelanchier lamarckii	Kupfer-Felsenbirne
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Salix aurita	Öhrchenweide
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide

Pflanzqualität:  
Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm

*Bäume / baumartige Gehölze*

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Roterle

Pflanzqualität:  
Hochstamm 14 – 16 cm, 3 x verpflanzt

- Pflanzliste 3 (Laubbäume auf öffentlichen Verkehrsflächen)

Acer platanoides	‚Cleveland‘	Spitzahorn
Tilia cordata	‚Rancho‘	Winterlinde
Acer campestre		Feldahorn
Alnus glutinosa		Roterle
Sorbus aucuparia		Eberesche

Pflanzqualität:  
Hochstamm 18 – 20 cm, 3 x verpflanzt

- Pflanzliste 4 (Heckenpflanzungen Privatgärten)

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

Pflanzqualität:  
Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60 - 80 cm