TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB wird i.V.m. § 12 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, daß in Teilen des Erdgeschosses, innerhalb der so ▥ gekennzeichneten Flächen, nur Stellplätze und Garagen zulässig sind.

1.2 MI - Mischgebiete (gem. § 6 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten

Nr. 6 Gartenbaubetriebe,
Nr. 7 Tankstellen,
Nr. 8 Vergnügungsstätten i.S. des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO,

nicht zulässig sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Stellplätze und Garagen
(gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

2.1 Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen (Bauwich) zulässig.

2.2 Innerhalb der mit WA ² festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

3.1 Ausnahme zu den Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 3, satz 2 und 3 BauNVO dürfen die innerhalb der Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Baugrenzen um ± 5,0 m verschoben werden. Die im Bebauungsplan festgesetzte maximal überbaubare Grundstücksfläche darf durch diese Änderung jedoch nicht überschritten werden.

4. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB

4.1 Erhaltungs- und Schutzmaßnahmen

4.1.1 Die im Plangebiet vorhandenen Einzelbäume, Hecken und Gehölzbestände sind bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen. Baustofflagerungen, Bodenmodellierungen und das Befahren ist im Bereich der Kronentraufen unzulässig.

4.1.2 Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist soweit erforderlich gemäß DIN 18915 abzutragen, auf dem Grundstück zwischenzulagern und in den nicht bebauten Bereichen in der ursprünglichen Dicke wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden.

4.1.3 Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Feuchtwiese' ist zu erhalten. Eine Inanspruchnahme durch Befahren, Baustofflagerung und sonstige baubedingte Nutzung ist nicht zulässig.

4.1.4 Auf den nichtüberbaubaren Grundstücksflächen des mit WA¹ gekennzeichneten Allgemeinen Wohngebietes ist innerhalb ▥ der so gekennzeichneten Fläche eine Inanspruchnahme durch Befahren, Bau ▥ stofflagerung und sonstige baubedingte Nutzung nicht zulässig. Die innerhalb dieser gekennzeichneten Fläche vorhandene feuchte Mulde ist zu schützen und zu erhalten.
Für die Dauer der Bauarbeiten sind die feuchte Mulde und die Obstwiese durch einen Schutzzaun zu sichern.

4.2 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Für den Oberbelag von Fußwegen und von Fahrgassen im Bereich der Stellplatzanlagen dürfen nur wasserdurchlässige Pflastermaterialien verwendet werden. Die Stellplatzflächen sind nur in wassergebundener Oberfläche zulässig.

4.3 Regenerationsmaßnahmen

Die durch die Baumaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen sind jeweils nach Abschluß der Inanspruchnahme bzw. vor der Bepflanzung abschnittsweise tiefgründig zu lockern. Bei Fertigstellung dieser Flächen während der Vegetationsperiode ist bis zur Bepflanzung in der nächsten Pflanzzeit ein Gründünger (z.B. Bitterlupinie) einzusäen. Die Wiesen- und Rasenflächen sind sofort nach der Fertigstellung zu begrünen.

4.4 Begrünungs- und Ausgleichsmaßnahmen

4.4.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" darf bis zu 60 % der Gesamtfläche als Extensivrasenfläche gestaltet werden.
Die übrigen Flächen des Kinderspielplatzes sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern gemäß der unter 4.4.5 genannten Arten zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind 5 Laubbäume und je m² Pflanzfläche ein Strauch zu pflanzen.
Innerhalb der festgesetzten Flächen für den Kinderspielplatz sind giftige Gehölze (Faulbaum und Liguster) unzulässig.

4.4.2 Innerhalb der festgesetzten Flächen für Einzel- und Doppelhäuser ist je Grundstück ein Obstbaum oder ein einheimischer kleinkroniger Laubbaum als Hochstamm, 14/16 cm gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

4.4.3 Als Einfriedungen sind im Bereich der festgesetzten WA - Allgemeinen Wohngebiete ausschließlich Hecken (Hainbuche 80/100) zulässig. Notwendige Zufahrten und Zugänge sind innerhalb der Einfriedungen zulässig.

4.4.4 Die vorhandene Wiesenfläche innerhalb der festgesetzten **privaten Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **'Wiese'** ist die vorhandene Wiese zu schützen und als extensive Wiese dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Düngemitteln und Bioziden ist unzulässig. Die Mahd ist ein- zweimal jährlich durchzuführen.

4.4.5 Innerhalb der festgesetzten **öffentlichen Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **'Wiese'** sind baumreiche Gehölzpflanzungen, Einzelbäume und Baumgruppen sowie extensive Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Innerhalb dieser Wiesenfläche sind baumreiche Gehölzflächen in einer Größe von 3.245 m² anzulegen. Die Gehölzflächen und die Baumgruppen sind mit den nachfolgend aufgeführten Arten und Mengen zu bepflanzen.

Bäume
Stammumfang mindestens 16/18 cm

Acer campestre	Feldahorn	(4 Stck)
Carpinus betulus	Hainbuche	(3 Stck)
Quercus robur	Stieleiche	(3 Stck)
Quercus petraea	Traubeneiche	(6 Stck)
Prunus avium	Vogelkirsche, 300/350 cm	(9 Stck)
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere, 300/350 cm	(3 Stck)

Sträucher
100/150 cm hoch, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m

Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

4.4.6 Innerhalb der festgesetzten **öffentlichen Grünflächen** mit der Zweckbestimmung **'Feuchtwiese'** ist die vorhandene feuchte Wiese als ein- oder zweischürige Wiese zu pflegen. Das Mähgut ist abzufahren. Die Mahd hat bei trockenen Bodenverhältnissen oder von Hand bzw. mit Kettenfahrzeugen mit minimaler Kantenpressung zu erfolgen. Ggf. aufkommender Gehölzbewuchs ist jährlich zu entfernen. Die Verwendung von Düngemitteln und Bioziden ist unzulässig. Innerhalb der festgesetzten **öffentlichen Grünflächen** mit der Zweckbestimmung **'Feuchtwiese'** sind Gehölzgruppen im Umfang von 1.000 m² und Baumpflanzungen in folgender Dichte und mit den nachfolgend aufgeführten Arten gemäß dem Pflanzvorschlag des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu erstellen und dauerhaft zu unterhalten.

Bäume
Stammumfang mindestens 14/16 cm

Acer pseudoplatanus	Bergahorn	(3 Stck)
Carpinus betulus	Hainbuche	(6 Stck)
Fraxinus excelsior	Esche	(4 Stck)
Quercus robur	Stieleiche	(3 Stck)

Sträucher
100/150 cm hoch, Pflanzabstand 1,0 x 1,0 m

Corylus avellana	Hasel
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Viburnum opulus	Wasserschneeball

4.4.7 Innerhalb der festgesetzten **öffentliche Grünfläche** mit der Zweckbestimmung **'Obstwiese'** sind 16 Obstbäume (Art nach Wahl) als Hochstamm mind. 14/16 cm, zu pflanzen.

4.4.8 Innerhalb der mit Signatur ▭▭▭ gekennzeichneten Flächen sind folgende Arten der Bepflanzung in einem Abstand von 1,0 x 1,0 m zu verwenden: Erle und verschiedene Weidenarten z.B. Salix aurita, Salix caprea, Salix purpurea, Salix repens argentea.

4.4.9 Innerhalb der festgesetzten Stellplatzflächen ist nach jeweils 5 Stellplätzen ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten. Es können wahlweise folgende Arten angepflanzt werden: Winterlinde und Feldahorn. Die Baumscheiben sind mit bodendeckenden Pflanzen entsprechend der Artenliste zu begrünen.

4.4.10 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind insgesamt 12 standortgerechte Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, ggf. zu ersetzen.

5. Artenliste

Arten für Eingrünungspflanzungen sind

Bäume
Hochstamm - Stammumfang mindestens 16/18 cm

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus petraea	Traubeneiche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn, 200/250 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere, 300/350 cm

Sträucher, 100/150 cm hoch

Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinae	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Heckenrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Bodendecker, Stauden

Alchemilla mollis	Frauenmantel
Campanula glomerata	Knäuelglockenblume
Campanula persicifolia	Pfirsichblättrige Glockenblume
Dicentra eximia	Tränendes Herz
Epimedium 'Frohnleiten'	Elfenblume
Geranium endressii	Storchschnabel
Geranium macrorrhizum	Storchschnabel
Heuchera hybr.	Purpurglöckchen
Hedera helix	Efeu
Hypericum moserianum	Johanniskraut
Iberis saxitilis	Schleifenblume
Lavandula angustifolia	Lavendel
Lavathera thuringiaca	Buschmalve
Malva moschata	Pappelmalve
Phlox paniculata	Flammenblume
Potentilla 'Klondike'	Fingerstrauch
Rosa 'Weiße Immensee'	bodendeckende Rose
Rosa 'The Fairy'	bodendeckende Rose
Salvia nemorosa	Salbei
Spirea decumbens	Spierstrauch
Symphoricarpos 'Hancock'	Schneebeere
Veronica incana	Ehrenpreis
Veronica teucrium	Ehrenpreis
Vinca minor	Immergrün

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

Innerhalb der gekennzeichneten Fassadenteile sind gemäß DIN 4109 für Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) folgende Schalldämmaße einzuhalten:

● ● ● Lärmpegelbereich IV	Schalldämmaß von $R'_{w,res}$ = 40 dB
◆ ◆ ◆ Lärmpegelbereich III	Schalldämmaß von $R'_{w,res}$ = 35 dB
■ ■ ■ Lärmpegelbereich II	Schalldämmaß von $R'_{w,res}$ = 30 dB

Innerhalb der Lärmpegelbereiche II - IV sind Fenster- und Fenstertüren von Schlafräumen nur mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zulässig, die eine vom Öffnen des Fensters unabhängige Lüftung bei gleichzeitigem Schallschutz garantieren.
Alternativ sind anstatt der Lüftungseinrichtungen in den Fenster- und Fenstertüren schallgedämmte Wandlüfter zulässig.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

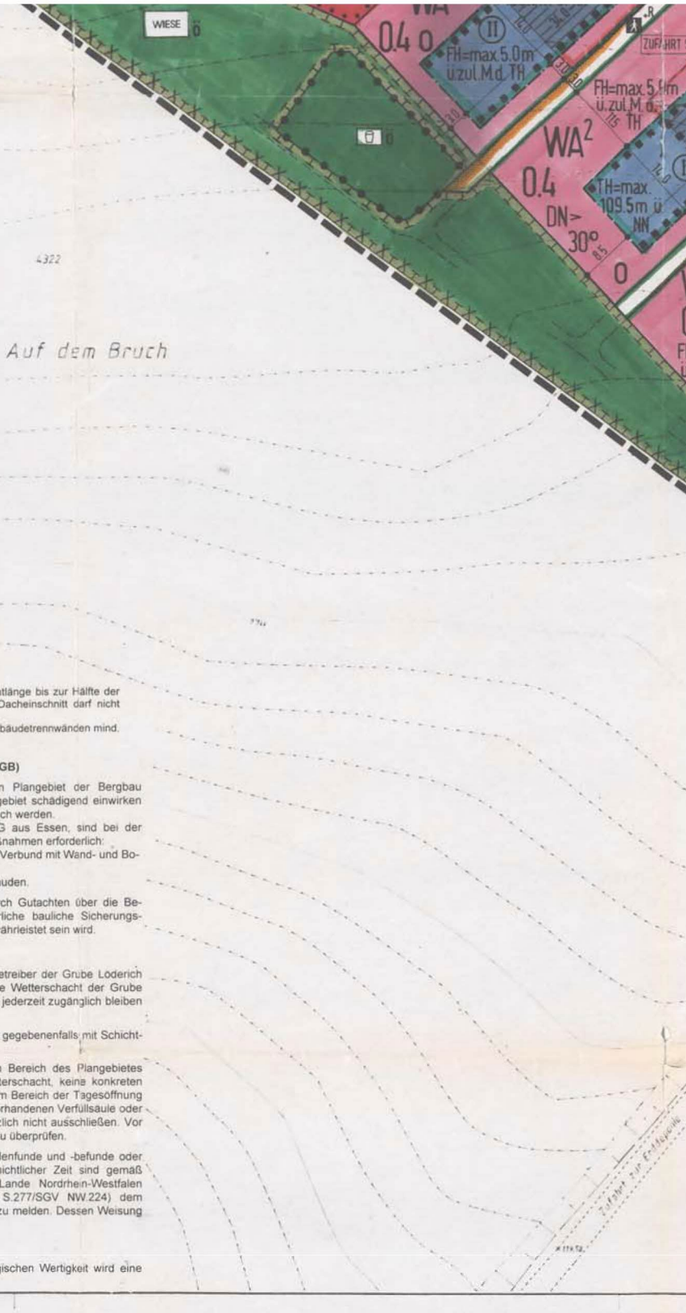
Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform sind bis auf die Gemeinbedarfsfläche nur geneigte Dächer mit Dachneigungen > 30° zulässig.

Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 75% der künftigen Dachflächen mit geneigten Dächern auszuführen.

Für bauliche Nebenanlagen und Garagen gelten die Anforderungen bezüglich der Dachneigungen nicht.



3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dacheinschnitte sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Traufläge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dacheinschnitt darf nicht breiter als 2,50 m sein.
Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein.

C. KENNZEICHNUNGEN (gem. § 9 Abs. 5, Ziffer 1 und 2 BauGB)

1. Das Bergamt Düren weist daraufhin, daß im gesamten Plangebiet der Bergbau umgegangen ist und das dieser möglicherweise auf das Plangebiet schädigend einwirken kann und daraus ggf. bauliche Sicherungsmaßnahmen erforderlich werden.
Nach Angaben des ehemaligen Betreibers, der Altenberg AG aus Essen, sind bei der Bebauung der Flächen folgende (beispielhafte) konstruktive Maßnahmen erforderlich:
-starke setzungsunempfindliche Fundamentierungen im Verbund mit Wand- und Bodendrainagen,
-ausreichende Trennfugen, vor allem bei größeren Gebäuden.

2. Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren ist durch Gutachten über die Beschaffenheit des Baugrundes sowie gegebenenfalls erforderliche bauliche Sicherungsmaßnahmen nachzuweisen, daß eine standfeste Bebauung gewährleistet sein wird.

D. HINWEISE

1. Die Altenberg Metallwerke GmbH weisen als ehemaliger Betreiber der Grube Lüderich daraufhin, daß sich innerhalb des Plangebietes der ehemalige Wetterschacht der Grube befindet und dieser zum Zwecke einer späteren Nachverfüllung jederzeit zugänglich bleiben muß und nicht überbaut werden darf.

2. Es wird darauf hingewiesen, daß innerhalb des Plangebietes gegebenenfalls mit Schicht- und Hangwasser zu rechnen ist.

3. Das Landesoberbergamt weist darauf hin, daß für die im Bereich des Plangebietes verlassene Tagesöffnung Bergwerk Lüderich, Nördlicher Wetterschacht, keine konkreten Aussagen bezüglich der Standsicherheit der Tagesoberfläche im Bereich der Tagesöffnung gemacht werden können. Ein Nachsacken oder Abgehen der vorhandenen Verfüllsäule oder ein Einstürzen der Tagesöffnung läßt sich auf Dauer grundsätzlich nicht ausschließen. Vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen ist daher die Standsicherheit zu überprüfen.

4. Bei den Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz -DSchG) vom 11.03.1980 (GV.NW. S.277/SGV. NW.224) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

E. EMPFEHLUNGEN

1. Zur Verbesserung der landschaftsästhetischen und -ökologischen Wertigkeit wird eine Begrünung der Fassaden und Dächer empfohlen.