erneute öffentliche Auslegung
Stand: 25.08.21

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet

Innerhalb der festgesetzten WA (Allgemeinen Wohngebiete) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 und 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zugelassen.

2. Überschreitung der Grundflächenzahl
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 17 Abs. 2 BauNVO)

Für die im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahlen gelten folgende Regelungen:

Allgemeine Wohngebiete WA^1 – WA^4 und WA^6 – WA^{12}
Die im Bebauungsplan für die Allgemeinen Wohngebiete WA^1 – WA^4 und WA^6 – WA^{12} festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von Garagen und / oder offenen oder überdeckten Stellplätze (also alle Arten von Stellplätzen) inkl. ihrer Zufahrten, Zuwegungen sowie Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,6 überschritten werden.

Allgemeines Wohngebiet WA^5
Die im Bebauungsplan für das Allgemeine Wohngebiet WA^5 festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 darf durch Grundflächen von KFZ-Stellplätzen inkl. ihrer Zufahrten, Anlieferung und sonstigen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

3. Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Die im Bebauungsplan für die Teilflächen WA^1 – WA^4 und WA^6 – WA^{12} festgesetzten rückwärtigen Baugrenzen dürfen durch Vor- und Terrassendächer, Balkone und Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,0 m überschritten werden, vorausgesetzt, dass weitere öffentlich-rechtliche Rahmenbedingungen wie z.B. die Grundflächenzahl (GRZ) eingehalten sind.

4. Stellplätze, Carports und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Teilflächen WA^1 – WA^4 und WA^6 – WA^{12} sind Stellplätze, Carports, Garagen, Tiefgaragen und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports und Garagen müssen einen Abstand von mindestens 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Innerhalb der festgesetzten Teilfläche WA^5 sind Stellplätze, Warenanlieferung und Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. Die Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen, soweit sie zur Herstellung bzw. Sicherung des Straßenkörpers erforderlich sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.

6. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bei den Gebäuden innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA^1 – WA^4 und WA^8 – WA^{12} sind – in Abhängigkeit von der festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse – die nachfolgend aufgeführten maximalen Firsthöhen – bezogen auf die Oberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße) – einzuhalten.

Zahl der Vollgeschosse	Zulässige maximale Firsthöhe
I	9,50 m
II	11,00 m
III	13,50 m

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA^1 – WA^4 und WA^8 – WA^{12} gilt als neue Geländeoberfläche i.S.d. § 2 (4) BauO NRW die Höhe der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße).
Als maßgebliche Höhe gilt die mittig vor dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die zulässige 3 m-Höhe von Grenzgaragen u.a. baulichen Anlagen i.S.d. § 6 (11) BauO NRW.

Die Bezugshöhen sind, soweit der Endausbau der öffentlichen Verkehrsflächen noch nicht erfolgt ist, der Verkehrsplanung der Firma Schleiffer, Euskirchen, Stand April 2020 zu entnehmen.

Für die in den Allgemeinen Wohngebieten WA^5, WA^6 und WA^7 mit BZP 1 – 3 bezeichneten Punkte gelten nachfolgend aufgeführte Höhen als untere Bezugspunkte.

Bezugspunkte (BZP)	Höhenangabe (unterer Bezugspunkt)
1	141,30
2	142,00
3	143,10

7. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

7.1 Quartiersplatz

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Quartiersplatz' ist eine Spielfläche für Kinder in einer Mindestgröße von 250 m² anzulegen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 sowie Abs. 1a BauGB)

8.1 Vorgärten

Die Vorgärten innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA^1 – WA^4 und WA^8 – WA^{12} sind flächendeckend zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Zuwegungen zum Haus, Standorte für Mülltonnen sowie für Fahrradabstellanlagen. Des Weiteren sind die Stellplatzflächen und Zufahrtsflächen vor den Garagen nur in wasserdurchlässiger Form, z.B. mit Rasengittersteinen o.ä. zulässig.

8.2 Anpflanzen von Bäumen

a) Öffentliche Grünfläche „Quartiersplatz"
Im Bereich der öffentlichen Grünfläche „Quartiersplatz" sind 4 großkronige Laubbäume gemäß nachfolgender Pflanzenliste zu pflanzen. Die Pflanzflächen für die großkronigen Laubbäume dürfen nicht versiegelt werden und sind in einer Flächengröße von jeweils mind. 10 m² anzulegen und mit Bodendeckern zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

Pflanzenliste, großkronige Laubbäume 18/20 cm

Ginkgo biloba	Ginkgobaum
Gleditsia triacanthos f. inermis	Amerikanische Gleditschie
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia tomentosa	Silberlinde

b) Teilfläche WA^5 (Nahversorger)
Im Bereich der Freiflächen des WA^5 sind insgesamt 8 kleinkronige Laubbäume anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten und mit Bodendeckern zu begrünen.

Pflanzenliste, kleinkronige Laubbäume 18/20 cm

Acer campestre `Huibers Elegant´	Feldahorn
Carpinus betulus `Frans Fontaine´	Säulen-Hainbuche

Pflanzenliste Bodendecker

Euonymus fortunei `Coloratus´	Kletter-Spindelstrauch	Strauch 20/30 cm
Hypericum calycinum	Niedriges Johanniskraut	Strauch 15/20 cm
Lonicera nitida `Maigrün´	Heckenkirsche	Strauch 20/30 cm

c) Lärmschutzwände
Die im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwände sind flächendeckend mit Selbstklimmern zu begrünen. Die Lärmschutzwand zwischen der Teilfläche WA^5 und WA^6 ist beidseitig; die Wand entlang der Bahngleise nur zum Plangebiet hin zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Pflanzenliste Selbstklimmer

Euonymus fortunei var. radicans	Kletter-Spindelstrauch	30/40 cm
Hedera helix	Efeu	60/80 cm
Parthenocissus quinquefolia `Engelmannii´	Wilder Wein	60/100 cm
Parthenocissus tricuspidata `Vetchii´	Wilder Wein	60/100 cm

8.3 Ökologische Bilanzierung

PLANUNGSWERT	-	BESTANDSWERT	=	EINGRIFFSBILANZ
94.798	-	141.248	=	- 46.450

Die landschaftsökologische Eingriffsbilanz des Bebauungsplans ist negativ.
Zur vollständigen Kompensation der Eingriffsfolgen des Bebauungsplans sind dem Bebauungsplan weitere Kompensationsmaßnahmen zuzuordnen.

8.4 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Die Kompensation des Eingriffs durch den Bebauungsplan soll über das Ökokonto Schumacher erfolgen (FORSTPLANUNGSBÜRO KÖLN 2019). Die landschaftsökologische Bewertung der in das Ökokonto einbezogenen Maßnahmen erfolgt nach dem Bewertungsverfahren „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“ (LANUV 2008a).
Dem Eingriff durch den Bebauungsplan zugeordnet wird ein Teilbereich des Flurstücks Nr. 9, Flur 7 in der Gemarkung Weilerswist. Im Ausgangszustand ist die Maßnahmenfläche als Acker zu bewerten (Biotopwert 2).
Bei der Kompensationsmaßnahme handelt es sich um die Schaffung von Glatthaferwiesen der typischen Ausprägung auf Ackerflächen durch die Aussaat von zertifiziertem Regiosaatgut (Zielbiotop: Glatthaferwiese, artenreiche Mähwiese gut ausgeprägt - Biotopwert 7). Auf der 1,9597 ha großen Maßnahmenfläche wird somit eine ökologische Wertsteigerung von insgesamt 97.985 Biotopwertpunkten erzielt. Hiervon sind 46.450 Biotopwertpunkte dem Eingriff durch den Bebauungsplan Nr. 130 zuzuordnen. Die Entwicklung der Glatthaferwiese schließt eine vorangehende Bodenbearbeitung mit einer Tiefenlockerung in einer Tiefe von 60-80cm auf ca. 25% der Fläche mit ein.
Weiterhin ist auf der Fläche auf den Einsatz von Gülle, chemisch-synthetischen Stickstoffdüngern sowie von Pflanzenschutzmitteln zu verzichten. Die Kompensationsmaßnahme ist somit auch zur Kompensation von Eingriffen in die natürlichen Bodenfunktionen geeignet.

8.5 Artenschutz - Vermeidungsmaßnahmen

a) Maßnahmen zum Schutz wildlebender Vogelarten
Maßnahmen zur Beseitigung von Gehölzen sind nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten zulässig.
Sollte die Gehölzinanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten (also zwischen 1. März und 30. September) stattfinden, ist über eine ökologische Baubegleitung sicherzustellen, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

b) Schutz der Jungvögel des Mäusebussards

Während der Brut-/Aufzuchtzeit der Jungvögel dürfen im Nahbereich des Horstes keine Baufeldfreimachung bzw. Bauarbeiten durchgeführt werden. Im Bebauungsplan ist der betroffene Baum markiert. Als Nahbereich wird ein Radius von 50 m zum Horst definiert. Der Radius ist in der Planzeichnung hinweislich dargestellt.

8.6 Ausschluss von Metalldächern

Zur Vermeidung einer Gewässer- oder Bodenbelastung durch Metallionen sind nicht beschichtete oder nicht behandelte kupfer-, zink- oder bleigedeckte Dacheindeckungsmaterialien, bei welchen durch Niederschläge oder Alterungsprozesse Metallionen gelöst werden und in das abzuleitende Niederschlagswasser gelangen könnten, nicht zulässig.

9. Niederschlagswasserbeseitigung

Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ist nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen.
Danach sollen Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden.

Die Planung folgt den gesetzlichen Vorschriften. Die Schmutz- und Niederschlagswasser werden im Trennsystem beseitigt. Das Niederschlagswasser wird entsprechend den Vorschriften nach § 44 Landeswassergesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (LWG) örtlich in einer zentralen Versickerungsanlage östlich des Plangebietes „Am Schneppenheimer Weg“ zur Versickerung gebracht. Die GBU Geologie Bau & Umweltconsult GmbH hat für den Bereich der geplanten Versickerungsanlage ein hydrogeologisches Gutachten (02.10.2020) erstellt.
Nach Auswertung aller Ergebnisse sind die anstehenden Kiesschichten aus gutachterlicher Sicht nach DIN 18310-1 als stark durchlässig zu klassifizieren. Die Anforderungen an die Durchlässigkeit des Untergrundes sind damit erfüllt.

Nur das verschmutzte Niederschlagswasser des Parkplatzes des Lebensmittelmarktes wird dem bestehenden Mischwasserkanal in der Euskirchener Straße zugeführt.

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

10.1 Schallschutzwände

a) Schallschutzwand entlang der Schienenstrecke

Zur Abschirmung der Schienenverkehrsgeräusche in Richtung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine Schallschutzwand von 3,0 m, gemessen über der Oberkante des Bahngleises fest.

Für die Ausführung der Schallschutzwand sind Materialien zulässig, die den Vorschriften und Anforderungen der Richtlinie 804.5501 - Lärmschutzanlagen an Eisenbahnstrecken entsprechen.

Die Mindestkriterien der
- Schalldämmung R

Frequenz (Hz)	125	250	500	1000	2000	4000
Schalldämm-Maß R (dB)	12	18	24	30	35	35

und

- Schallabsorption α_s

Frequenz (Hz)	125	250	500	1000	2000	4000
Schallabsorptionsgrad α_s	0,3	0,5	0,8	0,9	0,9	0,8

müssen erfüllt werden.

b) Schallschutzwände am Lebensmittelmarkt (Allgemeines Wohngebiet - WA[5])

Zur Abschirmung des Parkplatzes sowie des Anlieferbereiches ist entlang der südlichen Grundstücksgrenze des geplanten Marktes eine 3,0 m hohe Schallschutzwand gemäß Festsetzung in der Planzeichnung zu errichten.

Die Anlieferrampe ist vollständig einzuhausen und mittels Tor zu schließen.

Für die Ausführung der Schallschutzwand kommen grundsätzlich Materialien in Frage, die die Vorschriften und Anforderungen der

ZTV Lsw06 Zusätzliche technische Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen entsprechen.

Die Kriterien der

- Schalldämmung $DL_R \geq 24$ dB
(entsprechend Gruppe B3 der DIN EN 1793-2, Tabelle A1)

und

- Schallabsorption DLa > 8 dB
(entsprechend Gruppe A3 der ZTV Lsw06, Tabelle 1)

müssen erfüllt werden.

10.2 Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

Zum Schutz vor Außenlärm für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen sind die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109-1 "Schallschutz im Hochbau Teil 1: Mindestanforderungen", Ausgabe Januar 2018 einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße R'w,ges der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich nach DIN 4109-1 (Januar 2018) unter Berücksichtigung des maßgeblichen Außenlärmpegels La gemäß Anlage 8 (Tag) und Anlage 9 (Nacht) und der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung (Gleichung 6):

$R'_{w,ges}$ = L_a - $K_{Raumart}$

Dabei ist

$K_{Raumart}$	= 35 dB	für Büroräume und Ähnliches;
$K_{Raumart}$	= 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
L_a		der maßgebliche Außenlärmpegel nach Punkt 4.4.5 der DIN 4109-2 (Januar 2018)

Mindestens einzuhalten sind:

R'_w	= 30 dB	für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume und Ähnliches.

Für gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maße von R'_W > 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 vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes SS zur Grundfläche des Raumes SG nach DIN 4109-2 (Januar 2018), Gleichung 32 mit dem Korrekturwert KAL nach Gleichung 33 zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2 (Januar 2018) 4.4.1.

10.3 Einbau von mechanischen Lüftungseinrichtungen

Während der Nachtzeit ist bei Beurteilungspegeln > 45 dB(A) ein ausreichender Luftwechsel auch bei geschlossenen Fenstern / Fenstertüren sicherzustellen, z. B. durch Fassadenlüfter oder mechanische Be- und Entlüftungsanlagen.
Dabei ist zu gewährleisten, dass die durch die Schallschutzmaßnahmen erzielte Lärmdämmung nicht beeinträchtigt wird.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 89 BauO NRW)

1. Dachformen, Dachneigungen

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA^1 – WA^4 und WA^8, WA^9, WA^{11} und WA^{12} sind nur geneigte Dächer mit Neigungen von 20° - 45° zulässig.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA^6 + WA^7 sind nur Flachdächer zulässig.

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA10 sind Flachdächer und geneigte Dächer mit Neigungen von 20° - 45° zulässig.

Die vorgenannten Vorschriften gelten nicht für die Teilfläche WA^5 (Versorger), für Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

C. HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

   Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) und hier insbesondere auf die §§ 15 und 16 DSchG hingewiesen. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Schutz des Bodens

   Für die Einrichtung von Baustellenflächen ist die Inanspruchnahme von Flächen, die gemäß der Planung als unversiegelte Flächen erhalten werden sollen (v.a. geplante Hausgärten) auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
   Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden. Der anstehende Boden ist vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen gemäß DIN 18915 fachgerecht abzuschieben und zwischenzulagern.
   Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, dass dazu verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der Untergrund tiefgründig zu lockern.
   Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach tiefgründiger Lockerung des Unterbodens in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und muss fachgerecht wiederverwendet bzw. deponiert werden.

3. Beseitigung des Niederschlagswassers

   Das Niederschlagswasser wird örtlich in einer zentralen Versickerungsanlage östlich des Plangebietes „Am Schneppenheimer Weg“ zur Versickerung gebracht.
   Darüber hinaus wird empfohlen, dass anfallende Niederschlagswasser in Zisternen zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden.

4. Vorsorgender Bodenschutz

   Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten. Bodenverdichtungen und Gefüge Schädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

5. Baugrund

   Im Bereich des Plangebietes stehen Sande und Kiese der Jüngeren Hauptterrasse (Quartär) an, die von Löss und Löss Lehm überdeckt werden. Der Geologische Dienst NRW empfiehlt daher, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

6. Kampfmittelbeseitigung

   Der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat innerhalb des Plangebietes Sondierungen durchgeführt. Eine Teilfläche von ca. 5,6 ha wurde aufgrund von Störfaktoren im Erdreich geräumt.

Es ist daher nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.
Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. beachten Sie bitte das *Merkblatt für Baugrundeingriffe* auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf.

7. Immissionen / Emissionen

Der Landesbetrieb NRW weist auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hin.

Die Deutsche Bahn AG weist daraufhin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen entstehen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.