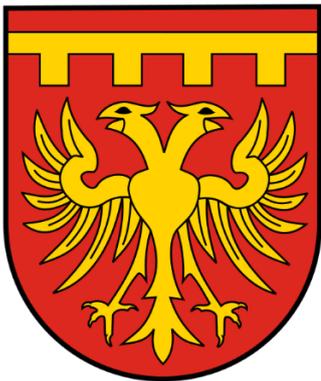


# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

Zur 3. Änderung des Bebauungsplanes C8  
„Sportplatz Distelrather Weg“



Gemeinde Merzenich – Ortslage Merzenich

# IMPRESSUM

Planungsträger:

**Gemeinde Merzenich**

Valdersweg 1

52351 Merzenich

Ansprechpartner: Herr Thomas Lüsse

Amtsleiter Bauamt/ Liegenschaften

**T** 02421 – 399 132

**F** 02421 – 399 233

**E** [tluessem@gemeinde-merzenich.de](mailto:tluessem@gemeinde-merzenich.de)

Koordination im Auftrag des Planungsträgers:

**GIS – Gesellschaft für Infrastrukturvermögen Kreis Düren mbH**

Bismarckstraße 16

52351 Düren

Ansprechpartner: Herr Wolfgang Henze

**T** 02421 – 221 018 210

**E** [w.henze-gis@kreis-dueren.de](mailto:w.henze-gis@kreis-dueren.de)

Verfasser:

**VDH Projektmanagement GmbH**

Maastrichter Straße 8, 41812 Erkelenz

**T** 02431 – 97 31 80

**F** 02431 – 97 31 820

**E** [info@vdh.com](mailto:info@vdh.com)

**W** [www.vdh.com](http://www.vdh.com)



i.A. M.Sc. Tancu Mahmout



i.A. B.Sc. David Giang

Stand: Juni 2022

Entwurf zur Offenlage

Projektnummer: 21-053

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(§ 9 BauGB)

## 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 BauNVO)

*Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO*

*WA 1*

*Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nrn.:*

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
3. *Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*Die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*

*Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 (3) Nr.:*

2. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,*

*Die sonstigen gemäß § 4 (3) Nr. 1; 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

*Für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger und solcher Gewerbetreibender, die ihren Beruf in ähnlicher Art ausüben, sind gemäß § 13 BauNVO Räume allgemein zulässig.*

*WA 2*

*Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 Nrn.:*

1. *Wohngebäude,*
2. *die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,*
3. *Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.*

*Die gemäß § 4 (2) Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche Zwecke sind in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*

*Die gemäß § 4 (3) Nr. 2 ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes gewahrt bleibt.*

*Die sonstigen gemäß § 4 (3) Nr. 1; 3 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind in Anwendung des § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr. 1 und 2 BauGB)

- 2.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 und WA2 wird die Überschreitung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen durch Stellplätze und Zufahrten auf eine GRZ von 0,5 beschränkt. Weitere Überschreitungen sind unzulässig (i.V.m. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO).
- 2.2 Die Höhenlage baulicher Anlagen wird bestimmt durch Festsetzung der Gebäudehöhe (GH).
- 2.3 Die Gebäudehöhe (GH) wird definiert als der höchste Punkt der Dacheindeckung. Bei der Ausbildung einer Attika wird die Gebäudehöhe (GH) definiert als der höchste Punkt der Attika.
- 2.4 Als Bezugspunkt gilt die Höhe der Oberkante der endausgebauten Verkehrsfläche (nach Straßenausbauplanung des Ing.-Büros Dr. Jochims & Burtscheidt), von der aus die HAUPTerschließung des Baugrundstücks erfolgt, bei Einzelhäusern gemessen auf der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Baugrundstücks, bei Doppelhäusern gemessen am Schnittpunkt der gemeinsam zu

bebauenden Grundstücksgrenze mit der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauO NRW i.V. mit § 6 Abs. 11 BauO NRW werden die Höhen der vorgenannten Bezugspunkte als Geländeoberfläche für die jeweiligen Baugrundstücke festgesetzt.

Als Bezugspunkte für die Ermittlung der mittleren Wandhöhen von grenzständigen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) gilt die Höhe der endausgebauten Verkehrsfläche (nach Straßenausbauplanung des Ing.-Büros Dr. Jochims & Burtscheidt), von der aus die Haupterschließung des Baugrundstücks erfolgt, gemessen am Schnittpunkt der zu bebauenden Grundstücksgrenze mit der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenbegrenzungslinie. Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 4 Nr. 4 BauO NRW i.V. mit § 6 Abs. 11 BauO NRW werden die Höhen der vorgenannten Bezugspunkte als Geländeoberfläche für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und **deren Zufahrten** festgesetzt.

Ist zum Zeitpunkt der Erstellung eines (Amtlichen) Lageplans gemäß § 3 Bau PrüfVO, Bauantrag, noch kein Endausbau der angrenzenden Verkehrsfläche erfolgt, so sind zur Ermittlung der Höhen der Bezugspunkte die Höhen anzuhalten, die sich aus den Unterlagen der Straßenplanung des Ing.-Büros Dr. Jochims & Burtscheidt ergeben. Diese sind als verbindlich und rechtswirksam anzuhalten, unabhängig davon, ob sich durch eine spätere Änderung der Straßenplanung oder einen von der Planung abweichenden Endausbau der Verkehrsfläche andere Höhen ergeben.

- 2.5 Ein Staffelgeschoss ist nur dann zulässig, wenn dieses gegenüber der vorderen sowie rückwärtigen Außenwand des darunter liegenden Geschosses um mindestens 2,0 m zurückspringt.
- 2.6 Innerhalb der "Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans" darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch technische Aufbauten wie z.B. PV-Anlagen, Lüftungsanlagen und Wärmepumpen um maximal 1,50 m überschritten werden. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen.

### 3. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

- 3.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 und WA2 sind je Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
- 3.2 Der Abstand zwischen der Einfahrtseite der Garagen (Garagentor) und der Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 5,0 m betragen.
- 3.3 Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der zeichnerisch festgesetzten „Flächen für Stellplätze und Garagen“ zulässig.
- 3.4 Balkone, Altane und Terrassenüberdachungen, die fest mit dem Gebäude verbunden sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 3.5 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) unzulässig.
- 3.6 Nebenanlagen, die der Ver- und Entsorgung dienen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind, soweit andere Festsetzungen dieses Bebauungsplanes oder landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Die Unterbringung von Wärmetauscher sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der Gebäude oder auf den Dachflächen zulässig.

### 4. Zulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 4.1 Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA1 sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig.
- 4.2 Von der Festsetzung 4.1 kann gem. § 31 Abs. 2 BauGB bei Nachweis eines Mehrgenerationen-Wohnkonzept im Baugenehmigungsverfahren befreit werden.
- 4.3 Doppelhaushälften, Reihenmittelhäuser und Reiheneckhäuser gelten jeweils als ein Wohngebäude.

## 5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten oder -schüttungen unzulässig. Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten werden definiert als zusammenhängende Flächen, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10% bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-/Kies-/Split- und Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird. Ausgenommen sind Spritzschutzstreifen entlang von Fassaden, sofern eine Breite von 0,5 m nicht überschritten wird, sowie Zufahrten und Wegeflächen.
- 5.2 Auf den privaten Grundstücksflächen ist eine Zisterne vorzusehen. Das Fassungsvermögen muss mind. 60l pro m<sup>2</sup> Dachfläche betragen. Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine unterirdische Zisterne mit der Möglichkeit zur Brauchwassernutzung auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das darüber hinaus anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in das Regenrückhaltebecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche einzuleiten.

## 6. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb der „Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen“ ist den Versorgungs- und Leitungsträgern ein Leitungsrecht für die Verlegung von Versorgungsleitungen sowie ein Geh- und Fahrrecht für die Instandhaltung der vorgenannten Leitungen einzuräumen.

## 7. Sonstige technischen Maßnahmen zur Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom aus erneuerbaren Energien

(§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 7.1 Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind Flachdächer innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % der nutzbaren Dachfläche mit Anlagen wie Photovoltaik oder Solarthermie zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien auszustatten.
- 7.2 Die nutzbare Dachfläche wird als der Teil der Dachfläche definiert, der sich technisch für die Nutzung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien verwenden lässt.

## 8. Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, sofern sie nicht für eine andere zulässige Nutzung verwendet werden, gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Als gärtnerisch angelegt gelten im Sinne dieses Bebauungsplanes unversiegelte Flächen, die überwiegend bepflanzt sind (z.B. mit Rasen, Gräsern, Stauden, Kletterpflanzen oder Gehölzen). Die Regelungen unter 5.1 bleiben hiervon unberührt.
- 8.2 Innerhalb der „Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind die bestehenden Gehölze dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

## 9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

- 9.1 Innerhalb der „Allgemeinen Wohngebiete“ WA1 und WA2 sind nur Flachdächer und begrünte Flachdächer mit einer maximalen Dachneigung von 10° zulässig.
- 9.2 Doppelhauseinheiten sowie Hausgruppen sind mit gleicher Dachneigung, Gebäudehöhe, Dacheindeckung und Fassadenmaterialien auszuführen.
- 9.3 Auf den privaten Grundstücken sind Einfriedungen entlang der Grundstücksgrenzen nur bis zu einer Höhe von 1,25 m zulässig. Zäune und Tore sind nur transparent (mit einem Materialanteil von max. 20 %) zulässig. Mauern sind unzulässig. Zur Bestimmung der Höhe gilt der Bezugspunkt aus der textlichen Festsetzung 2.4.

- 9.4 An der rückwärtigen Baugrenze ist als Sichtschutz der am Haus gelegenen Terrasse in einer Tiefe von maximal 4,0 m ein geschlossener Zaun oder eine Mauer von maximal 2,0 m Höhe zulässig. Die rückwärtige Baugrenze wird definiert als die Seite des Baufensters, die gegenüber der Erschließungsseite des Grundstücks abgewandt liegt.
- 9.5 Werden Dachflächen mit einer Dachbegrünung ausgeführt, ist die Dachbegrünung mit einer mindestens 12 cm dicken Schicht durchwurzelbarem Substrataufbau zu versehen, extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien ist möglich. Dabei sind die Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie aufgeständert über einer ganzflächigen Dachbegrünung zu installieren.

## HINWEISE

### 1. Einsichtnahme von Vorschriften

*Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) werden im Rathaus der Gemeinde Merzenich zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.*

### 2. Bauzeitenregelung

*Grundsätzlich gilt die Bauzeitenregelung, so dass die Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit (also nicht zwischen dem 01.03. und 30.09. eines Jahres) erfolgen sollte. Ausnahmen davon bedürfen einer Abstimmung mit dem Umweltamt des Kreises Düren, Sachgebiet Natur und Landschaft und einer Vorabüberprüfung durch einen Biologen.*

### 3. Bodendenkmalpflege

*Bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde sind gemäß § 15 und 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0 unverzüglich zu benachrichtigen. Funde und Fundstellen sind in unverändertem Zustand zu erhalten und die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege ist für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.*

### 4. Grundwasserverhältnisse

*Das Plangebiet ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Bei der Bauwerksgründung sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes", der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.*

*Das Bodengutachten des Ingenieurbüros für Geotechnik und Umweltschutz, Dipl.- Geologe Frank R. Müller zeigt auf, dass die Bohrungen nicht auf Grundwasserstände gestoßen sind.*

### 5. Erdbebenzone

*Das Plangebiet ist in der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein - Westfalen, 1 : 350 000 (Karte zu DIN 4149)" der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S zugeordnet. Nach den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen.*

### 6. Löschwasserversorgung

Für das Plangebiet ist eine Löschwasserversorgung von 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h) über einen Zeitraum von zwei Stunden sicher zu stellen. Die vorgenannte Menge muss aus Hydranten im Umkreis von 300 m um das jeweils betrachtete Objekt zur Verfügung stehen. Von jedem Objekt muss ein Hydrant in maximal 80 m Entfernung erreichbar sein. Eine alternative Löschwasserversorgung ist abzustimmen.

7. *Kampfmittelbeseitigung*

*Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln vor. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit besteht jedoch nicht. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.*

8. *Entwässerungskonzept*

*Es wird auf das Entwässerungskonzept des Büros Dr. Jochims & Burtscheidt Bauwesen u. Umwelttechnik mbH hingewiesen.*

9. *Überschwemmungsgebiet Ellebach*

*Für die nachrichtlich als „Überschwemmungsgebiet“ in den Bebauungsplan übernommene Fläche wurde im Juli 2013 das Überschwemmungsgebiet Ellebach per Verordnung festgesetzt. Die Festsetzung des Überschwemmungsgebietes hat zur Folge, dass gemäß § 78 Abs. 1 WHG die dort genannten Maßnahmen und Handlungen im Überschwemmungsgebiet untersagt sind. Demnach ist es untersagt, Baugebiete durch Bauleitpläne oder sonstige Satzungen auf von festgesetzten Überschwemmungsgebieten überlagerten Flächen auszuweisen, wenn sich diese Flächen im bisherigen Außenbereich i.S.d. § 35 BauGB befinden. Die vorliegend vom Überschwemmungsgebiet erfassten Flächen sind demgegenüber als Baulücke bzw. Innenbereich i.S.d. § 34 BauGB zu bewerten. Von den vorgenannten Regelungen unbenommen bleibt die Pflicht, Inanspruchnahmen von Überschwemmungsgebieten durch neue Retentionsräume an anderer Stelle auszugleichen. Die Ausgleichsfläche für das Überschwemmungsgebiet soll gemäß der Entwässerungskonzeption des Büros Dr. Jochims & Burtscheidt Bauwesen u. Umwelttechnik mbH auf den Flächen Gemarkung Merzenich, Flur 022, Flurstück 404 entstehen.*

## RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)
- Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13. April 2022 (GV. NRW. S. 490)