STADT WESSELING

Bebauungsplan Nr. 2/93.1

»Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt«

in Wesseling-Keldenich

1. Änderung

»Brüsseler Straße/Joseph-Gasten-Weg«

Textliche Festsetzungen/Hinweise

- ENTWURF -

Stand: 10.03.2014

Im Auftrag der Stadt Wesseling,
und der
Projektgesellschaft Eichholz GmbH

Norbert Post • Hartmut Welters
Architekten & Stadtplaner GmbH

Arndtstraße 37
44135 Dortmund

Hachenburger Straße 20
51105 Köln

Tel.: 0231 - 47 73 48-60
Fax: 0231 - 55 44 44

0221 - 98 33 43-1
0221 - 98 33 43-2

E-Mail: info@post-welters.de
www.post-welters.de

Textliche Festsetzungen

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung – Zulässigkeit von Nutzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die Allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 bis 20 BauNVO)

2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe (gemäß § 18 BauNVO)

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf minimal 0,2 m und maximal 0,7 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (BP) liegen. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF).

2.2 Traufhöhe (gemäß § 18 BauNVO)

In dem festgesetzten Baugebiet darf die Traufhöhe baulicher Anlagen den jeweiligen Bezugspunkt (BP) um folgendes Höhenmaß überschreiten:

- in Teilgebieten, in denen bis zu zwei Vollgeschosse zulässig oder in denen zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, um maximal 7,5 m.

Abweichend hiervon darf die Traufhöhe den jeweiligen Bezugspunkt in den mit ◇2◇ gekennzeichneten Bereichen um maximal 6,5 m überschreiten.

Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zur Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand). Wird baulich kei-

ne Traufe ausgebildet, so gilt das festgesetzte Maß für den oberen Abschluss von Gebäudeaußenwänden (Oberkante Attika).

2.3 Firsthöhe (gemäß § 18 BauNVO)

In dem festgesetzten Baugebiet darf die Firsthöhe baulicher Anlagen den jeweiligen Bezugspunkt (BP) um folgendes Höhenmaß überschreiten:

- in Teilgebieten, in denen bis zu zwei Vollgeschosse zulässig sind, um maximal 10,5 m,

Abweichend hiervon darf die Firsthöhe den jeweiligen Bezugspunkt in den mit ◇2◇ gekennzeichneten Bereichen um maximal 9,5 m überschreiten.

Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zum höchstgelegenen Punkt eines Gebäudes.

2.4 Festlegung des Bezugspunktes (BP) (gemäß § 18 BauNVO)

Bezugspunkt (BP) für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 6 BauGB sowie §§ 12, 14, 16, 22 und 23 BauNVO)

3.1 Abweichend offene Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Abweichend zu den ansonsten gültigen Bestimmungen zur offenen Bauweise sind in der abweichend offenen Bauweise (ao) Gebäudelängen nur bis maximal 25 m zulässig.

3.2 Überschreitung der hinteren Baugrenze (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten oder Kellerersatzräume) ist in einer Tiefe von maximal 5,0 m und einer Breite von maximal 50 % der Fassadenbreite des Gebäudekörpers zulässig, soweit nicht landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen oder die festgesetzten Privaten Grünflächen hiervon betroffen sind.

3.3 Unzulässigkeit von Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Bereiche, in denen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Nebenanlagen (Ne) als zulässig festgesetzt sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.4 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen (gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO)

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

3.5 Stellplätze und Garagen (gemäß § 12 BauNVO)

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Zu Garagen zählen auch Carports und Tiefgaragen.

Weiterhin dürfen Stellplätze und Garagen die rückwärtigen, von der Erschließungsfläche abgewandten Baugrenzen bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze überschreiten, soweit nicht landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen oder die festgesetzten Privaten Grünflächen hiervon betroffen sind. Dabei haben Stellplätze und Garagen zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen einen Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten auch außerhalb der oben angeführten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet dürfen Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten aufweisen.

4. Größe der Baugrundstücke
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den entsprechend gekennzeichneten Teilen des festgesetzten Baugebietes hat die Fläche eines Baugrundstückes eine Mindestgröße in der jeweils dargestellten Größenordnung aufzuweisen. Zum anrechenbaren Baugrundstück können auch Teilflächen der festgesetzten Privaten Grünfläche gehören.

5. Flächen auf angrenzenden Grundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken oberirdische Randeinfassungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig. Die dafür erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis maximal 15 cm Breite und maximal 30 cm Tiefe auf den angrenzenden Grundstücken zulässig und zu dulden.

Gestalterische Festsetzungen

gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

1. Fassaden

Fassadenoberflächen sind nur in Putz, Verblendmauerwerk, Holz oder in Glas auszuführen. Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben oder Naturfarben. Für Fassadenflächen untergeordneter Bauteile, Dachgeschosse oder für solarenergetische Maßnahmen sind Abweichungen zur Gliederung der Gesamtfassade möglich.

2. Dacheindeckung

Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind grundsätzlich nur einheitlich farbig mit einer Eindeckung aus Dachpfannen (in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz) oder Schiefer auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben. Außerdem hiervon ausgenommen sind Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z.B. Solarkollektoren und Fotovoltaikzellen), wenn sie parallel zur Dachoberfläche angeordnet werden.

3. Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind bei geneigten Dächern in ihrer Summe je Dachseite bis maximal 50 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig.

4. Garagen und Nebenanlagen

Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

5. Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

6. Vorgärten

Vorgärten (Fläche zwischen der vorderen bzw. der seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

7. Geländeabgrabungen

Innerhalb der Vorgärten sind Geländeabgrabungen nur zulässig, wenn der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze mindestens 5,0 m beträgt.

8. Einfriedungen

Einfriedungen privater Grundstücke im Bereich des Vorgartens sind als lebende Hecke, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun, bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Für Hecken sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

9. Standorte für Abfallbehälter auf privaten Grundstücksflächen

Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen sind derart einzuhausen oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, so dass sie von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind auch als freistehende Anlagen mit einer Größe von maximal 2,0 qm mit einer Höhe von maximal 2,5 m über Gelände zulässig.

Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen oder Fensterflächen sind unzulässig. Weiterhin sind Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blinklicht oder anderen ablenkenden Lichteffekten unzulässig.

Hinweise

1. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Arbeiten Hinweise auf Verunreinigung des Bodens ergeben, so sind die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht hiervon umgehend zu unterrichten.

2. Kampfmittelbeseitigung

Das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden; deshalb wird eine Kampfmittelüberprüfung empfohlen. Vor Beginn von Baumaßnahmen muss die Kampfmittelüberprüfung durchgeführt und die Kampfmittelfreiheit des Geländes durch die Bezirksregierung Köln bescheinigt werden.

Werden bei der Durchführung von Vorhaben bei Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unmittelbar zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion empfohlen.

3. Bodendenkmalschutz

Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Wesseling, Untere Denkmalbehörde, oder dem Landschaftsverband Rheinland / der Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039-0, Fax 02425 / 9039-199, anzuzeigen. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landschaftsverbandes Rheinland / der Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Versiegelung und Bodenaushub

Beim Bau von Gebäuden oder Erschließungswegen ist eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende Bodenaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

5. Erdbebenzone

Die Stadt Wesseling befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005) der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

Wesseling, den 10. März 2014