



Textliche Festsetzungen

Entwurf

Bebauungsplan Nr. 1/126 „Gartenhallenbad“

Planungsstand §§ 3 Abs. 2, 4 Abs. 2 BauGB

Erstellt durch die Stadt Wesseling,
Fachbereich Stadtplanung

Stand: Juli 2017

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) *gemäß § 4 BauNVO*

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.

1.2 Flächen für Gemeinbedarf *gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB*

Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte“. Zulässig sind Gebäude, Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck „Kindertagesstätte“ dienen.

2. Maß der baulichen Nutzung *gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

2.1 Beschränkung der Grundflächenzahl *gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO*

Die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist im Allgemeinen Wohngebiet WA nur bis zu 25 von Hundert (GRZ 0,5) zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen *gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO*

Die zulässigen maximalen Gebäude- und Traufhöhen ergeben sich aus der Festsetzung in der Plankarte.

Als Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe gilt der Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Oberkante Dachhaut. Bei Pultdächern ergibt sich die Traufhöhe aus dem Schnittpunkt der traufseitigen Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe gilt der Hochpunkt des Daches.

Bei Flachdächern ergibt sich die maximale Traufhöhe aus dem Dachabschluss des obersten Vollgeschosses unter Einschluss der Attika sowie ggf. erforderlicher Absturzsicherungen. Die maximale Gebäudehöhe entspricht dem obersten Dachabschluss eines Staffelgeschosses. Das Staffelgeschoss muss dabei allseitig mindestens um 1,00 m gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringen.

Überschreitungen der festgesetzten maximalen Trauf- und Gebäudehöhen durch untergeordnete Dachaufbauten, wie z.B. Konstruktionselemente und haustechnische Anlagen sind bis zu maximal 1,5 m auf maximal 10% der Grundfläche zulässig.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 14 und 23 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist eine Überschreitung der Baugrenze durch untergeordnete Bauteile mit insgesamt maximal 3,0 m Höhe und maximal 5,0 m Länge (z. B. Wintergarten, überdachte Terrasse, Balkon) in einer Tiefe von maximal 3,0 m als Ausnahme gemäß § 31 Abs. 1 BauGB zulässig, sofern ein Mindestabstand von 3,0 m zu den Grundstücksgrenzen eingehalten wird und soweit nicht landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen. Die Bestimmungen des § 23 Abs. 3 BauNVO bleiben hiervon unberührt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten je Einzelhaus begrenzt.

5. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB

5.1 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche ist die Anordnung von Stellplätzen nur innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Fläche für Stellplätze zulässig.

5.2 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind geeignete Flächen für das Fahrradparken anzulegen.

6. Entwässerung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB i.V.m. § 44 Abs. 1 LWG

Die Beseitigung von Niederschlagswässern der unbelasteten Flächen erfolgt über geeignete dezentrale Versickerungsanlagen auf den einzelnen Baugrundstücken. Eine wasserrechtliche Erlaubnis ist jeweils bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises einzuholen.

7. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

7.1 Bodenschutz

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Stellplätze, Garagenzufahrten und Erschließungswege mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, Versickerungspflaster oder vergleichbaren Materialien) anzulegen.

7.2 Flächen zum Ausgleich

Innerhalb der MSPE 1 – Fläche sind die vorhandenen Strauch / Gehölzpflanzung zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang durch heimische, standortgerechte Sträucher / Gehölze zu ersetzen.

Innerhalb der MSPE 1a – Fläche sind heimische, standortgerechte Sträucher / Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

8. Vorkehrungen zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Fenster mit Zwangslüftung müssen über ein Schließsystem verfügen, das bei Störfällen eine Zuführung von Außenluft ausschließt. Zuluftanlagen müssen im Störfall abschaltbar sein.

9. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

9.1 Pflanzung von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Baumpflanzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche sind mindestens 5 Bäume anzupflanzen. Für die Anpflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Lage und Anordnung der Baumpflanzungen bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Baumpflanzung innerhalb der privaten Freiflächen

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA ist je Baugrundstück ein Laubbaum anzupflanzen. Für die Anpflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Anpflanzung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Baumpflanzung innerhalb der Gemeinbedarfsfläche

Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 3 Laubbäume anzupflanzen. Für die Anpflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Lage und Anordnung der Baumpflanzungen bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen. Die Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

Baumpflanzung innerhalb der Stellplatzflächen

Bei der Anlage von Stellplätzen im Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist je angefangener 3 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Für die Anpflanzung sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Pflanzung ist dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

9.2 Erhalt von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Sie sind entsprechend der DIN 18920, RAS-LP 4 und der ZTV Baumpflege zu schützen. Unmittelbar angrenzende Arbeiten sind mit äußerster Sorgfalt durchzuführen.

Bei Abgang einzelner Bäume ist eine Ersatzpflanzung mit Bäumen entsprechend der nachstehenden Pflanzliste (textliche Festsetzung 10) vorzunehmen.

10. Pflanzliste

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn
<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
<i>Tilia „Greenspire“</i>	Stadtlinde

Pflanzqualität der Bäume: Hochstamm, 4 x v., Stammumfang 20-25 cm

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

1. Dachformen

Dächer sind ausschließlich als Satteldächer, Zeltdächer oder als Flachdächer zulässig.

Für die in diesem Bebauungsplan festgesetzten Dachformen gilt:

- Satteldächer sind symmetrische Dächer mit zwei entgegengesetzten, gleich geneigten Dachflächen
- Zeltdächer sind Dächer mit allseitig gegeneinander geneigten Dachflächen, die in einer Spitze zusammenlaufen und eine umlaufend gleich hohe Trauflinie aufweisen. Zu Zeltdächern im Sinne dieser Satzung zählen auch Walmdächer mit einer Firstlänge von bis zu 2,0 m.
- Flachdächer sind Dächer mit einer Neigung von maximal 5°

2. Einfriedungen

Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrs- und Grünflächen sind nur in Form von Hecken zulässig, auch in Verbindung mit einem transparenten, hausseitig angeordneten Zaun. Für Hecken sind standortgerechte heimische Laubgehölze (z. B. Liguster, Eibe, Buche, Hainbuche, Weißdorn) zu verwenden.

Darüber hinaus sind Sichtschutzzäune und Mauern entlang von öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, sofern sie gegenüber der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche

- eine Höhe von maximal 1,8 m nicht überschreiten,
- einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten
- und im straßenseitigen Abstandsstreifen eine Heckenbepflanzung mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen ausgeführt wird.

III. Hinweise

1. Kampfmittelbeseitigung

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebietes besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel. Es wird empfohlen, im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens die zu überbauende Fläche auf Kampfmittel zu überprüfen. Zur genauen Feststellung der Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf (KBD) gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten, etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die genaue Vorgehensweise ist dem „Antrag auf Kampfmitteluntersuchung“ des KBD zu entnehmen.

2. Bauliche Höhenbegrenzung

Am Nordwestlichen Rand des Plangebietes verläuft eine raumbedeutsame Richtfunktrasse. Bei Bauteilen mit einer Höhe von 26m und höher ist im Rahmen des Bauantrags die Telefonica Germany GmbH & Co. OHG, Rheinstraße 15, 14513 Teltow zu beteiligen.

3. Artenschutz

Bäume sind vor der Fällung auf Baumhöhlen und den Besatz mit Fledermäusen zu kontrollieren. Sollten dabei Tiere festgestellt werden, sind jegliche Arbeiten sofort einzustellen und die Untere Naturschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises unverzüglich zu informieren, um das weitere Vorgehen abzustimmen.

Eingriffe in den Gehölzbestand und sonstige Rodungsarbeiten sind ausschließlich außerhalb der Brutzeit, zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar, zulässig. Die Entfernung des Gebüsch- und Gehölzbestandes ist dabei auf ein notwendiges Maß zu beschränken.

4. Bodendenkmalschutz

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW besteht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern eine Meldepflicht und ein Veränderungsgebot. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde, sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich anzuzeigen, in unverändertem Zustand zu belassen und Weisungen für den Fortgang der Arbeiten abzuwarten.

5. Erdbebenzone

Die Gemarkung Wesseling befindet sich in 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.

6. Baumschutz

Die im Plangebiet vorhandenen, außerhalb der überbaubaren Flächen gelegenen Bäume sind zu erhalten und entsprechend der DIN 18920, RAS-LP 4 und der ZTV Baumpflege zu schützen. Unmittelbar angrenzende Arbeiten sind mit äußerster Sorgfalt durchzuführen.

7. Störfall-Betriebsbereiche i.S.d. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU)

Das Plangebiet liegt innerhalb gutachterlich ermittelter Achtungsabstände von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Die angemessenen Abstände für die Betriebsbereiche i.S.d. § 3 (5a) BImSchG sind durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen unter dem Gesichtspunkt des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie / § 50 BImSchG ermittelt worden (TÜV Nord Systems GmbH, Gutachten Fassung (12/2015)).