



Textliche Festsetzungen und Hinweise

Entwurf

für die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB

Bebauungsplan Nr. 3/127

„Akazienweg/Buchenstraße/Langenackerstraße“

Teilplan B

Erstellt durch

Planungsbüro Dittrich, Bahnhofstraße 1, 53577 Neustadt (Wied)

05.03.2018

Textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzten Traufhöhen sind auf mindestens 65 % der jeweiligen Dachlänge einzuhalten.

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

Je Wohngebäude sind maximal 6 Wohnungen zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material zu erstellen.

Anpflanzen von Bäumen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Für je angefangene 200 qm überbaute Grundstücksfläche ist ein Laubbaum (Pflanzgröße StU. >16 cm) z.B. Acer platanoides (Spitzahorn), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Quercus robur (Stieleiche), Malus floribunda (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche) auf dem Grundstück zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

Um den Eintritt von belasteter Außenluft im Störfall über Fenster und Lüftungstechnische Anlagen zu vermeiden, müssen Fenster mit Zwangslüftung über ein Schließsystem verfügen, das bei Störfällen eine Zuführung von Außenluft ausschließt. Zuluftanlagen müssen im Störfall abschaltbar sein.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 86 BauO NRW

Dachaufbauten (z.B. Gauben) oder Dacheinschnitte sind nur bis zu 50 % der jeweiligen Dachlänge zulässig.

Zusammenhängend gebaute Doppelhäuser oder Hausgruppen müssen die gleichen Trauf-, First- und Gebäudehöhen sowie die gleiche Dachform und Dachneigung aufweisen.

Die Festsetzungen zu Dachform und Dachneigung gelten nicht für Garagen und Carports im Sinne des § 12 BauNVO sowie für untergeordnete Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Zusammenhängend gebaute Doppelhäuser oder Hausgruppen sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie der Fassaden- und Dachfarben, der Dachaufbauten (Dachgauben) und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel einheitlich zu gestalten.

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

Einfriedungen privater Grundstücke entlang öffentlicher Verkehrsflächen 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.

Hinweise

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

Das Plangebiet liegt innerhalb gutachterlich ermittelter angemessener Sicherheitsabstände 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 Sicherheitsabstände für die Betriebsbereiche i.S.d. § 3 (5a) BImSchG sind durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen unter dem Gesichtspunkt des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie / § 50 BImSchG ermittelt worden (TÜV Nord Systems GmbH, Gutachten Fassung 12/2015)

Kampfmittelbeseitigung

Es gibt keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes (KBD) www.brd.nrw.de ist zu beachten.

Denkmalschutz

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Versiegelung und Bodenaushub

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

Abfallwirtschaft, Bodenschutz

Die Untere Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises ist an allen Baugenehmigungen zu beteiligen.

Erdbebenzone

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

Rodung von Gehölzen

Die Entfernung von Bäumen und Sträuchern, soweit sie als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt werden oder geeignet sind, darf aus Gründen des Artenschutzes nur außerhalb der Brut-/Fortpflanzungszeiten von Vögeln und Fledermäusen erfolgen. In der Zeit vom 1. März bis zum 30. September sind solche Arbeiten nur in Ausnahmefällen mit besonderer Genehmigung der Naturschutzbehörde möglich.

Technische Regelwerke, Fachgutachten

Die verwendeten DIN-Normen sowie Fachgutachten sind im Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wesseling, Neues Rathaus, Alfons-Müller-Platz einsehbar.

Entwässerung

Anfallendes Niederschlagswasser von Dächern und befestigten Flächen ist dezentral zu versickern. Jedes Grundstück soll über eigene Versickerungsanlagen verfügen. Jedes Grundstück soll einen eigenen Kanalhausanschluss für das anfallende Schmutzwasser erhalten.

Die Entwässerung ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.

Telekommunikationsanlagen

Der Grundstückseigentümer bzw. Vorhabenträger soll sich im Rahmen seiner Projektplanungen frühzeitig mit der Deutschen Telekom Technik GmbH, Bauherrenberatungsbüro, Venloer Straße 156, 50672 Köln, Tel. 0221/3398-18271, Mail Bbb-Koeln@telekom.de in Verbindung setzen.

Zufahrten von der Langenackerstraße / K 31

Die technischen Einzelheiten bzgl. der Anbindung an die Kreisstraße sind mit dem Amt für Straßenbau und Verkehr des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen.