

STADT BEDBURG



DER BÜRGERMEISTER

Fachbereich I: Planen, Bauen und Wirtschaftsförderung

Stadt Bedburg
Bebauungsplan Nr. 30a
- Am Mühlenkreuz -
Bedburg-Kaster

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

30. AUGUST 2010
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 30a ,AM

MÜHLENKREUZ', BEDBURG-KASTER

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NW (BauONW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

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

- 1.1 Für das Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Oberkante der Straßengradiente der mittig vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt. Für Grundstücke, die lediglich mit ihrer Zufahrt an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, gilt entsprechend die Mitte der Zufahrt.

Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Höhe des obersten Gebäudeabschlusses. Bei Pultdächern entspricht die Traufe der Schnittlinie des niedrigeren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, der First der Schnittlinie des höheren aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut.

Bei Pultdächern kann die angegebene Traufhöhe jeweils um maximal 1.00 m überschritten werden. Die maximale Firsthöhe liegt bei Pultdächern 1.00 m unterhalb der angegebenen Firsthöhe.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (3) BauNVO)

Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Terrassenüberdachungen bis zu einer Gesamttiefe von maximal 16,00 m überschritten werden.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

5. Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

- 5.1 Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, bis zu 2,00 m hinter der hinteren Baugrenze und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- 5.2 Garagen und Carports müssen von ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
- 5.3 Auf Flächen für Garagen sind auch Carports oder offene Stellplätze, auf Garagenzufahrten offene Stellplätze zulässig. Innerhalb des Vorgartenbereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist pro Gebäude neben der Nutzung der Garagenzufahrt die Anlage eines weiteren offenen Stellplatzes möglich.
- 5.4 Pro Gebäude sind zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze oder Garagen herzustellen.

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die zur Herstellung von Straßen und Wegen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Für die mit GFL¹ gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte festgesetzt:

- Gehrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger
- Geh- und Fahrrecht zugunsten RWE-Power zur Versorgung der Grundwassermessstelle 81186

Für die mit GFL² gekennzeichnete Fläche werden folgende Rechte festgesetzt:

- Gehrecht zugunsten RWE-Power zur Versorgung der unterhalb der Fläche verlaufenden Rohrleitung (BRUW 400)
- Leitungsrecht zugunsten RWE-Power zur Erhaltung und Sicherung der hier vorhandenen Rohrleitung

8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 8.1 Innerhalb der mit (A) gekennzeichneten privaten Grünflächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste 1 im Raster von 1,00 m x 1,50 m vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten.
- 8.2 Innerhalb der mit (B) gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ sind gemäß Pflanzliste 3 insgesamt 7 Laubbäume heimischer bodenständiger Art, StU 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

8.3 Innerhalb der mit © gekennzeichneten öffentlichen Grünfläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 50 % der Fläche vorrangig auf der östlichen Seite mit Gehölzpflanzungen gemäß Pflanzliste 2 im Raster von 1,00 m x 1,50 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.4 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind gemäß Pflanzliste 3 insgesamt 4 Laubbäume heimischer bodenständiger und einer Art, StU 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB, § 86 (4) BauONW)

9.1 Im Bereich festgesetzter Firstrichtungen sind nur Sattel- und Walmdächer zugelassen. Im Bereich vorgegebener Neigungsrichtungen eventueller Pultdächer sind auch Pultdächer zugelassen.

Für Sattel- und Walmdächer ist generell eine Dachneigung von 35° - 45°, für Pultdächer eine Dachneigung von 10° - 25° vorgesehen. Bei Pultdächern können Gegenpulte zugelassen werden, wenn die Differenz zwischen den Hochpunkten des Pultdaches und des Gegenpultes mindestens 2,50 m beträgt. Eine geringere Höhendifferenz ist möglich, wenn die Überschreitung der Traufhöhe gemäß 2. nicht in Anspruch genommen wird.

9.2 Die Dacheindeckungen sind in den Farbtönen der RAL-Skala ‚dunkelbraun‘ bis ‚schwarz‘ oder ‚grau‘ bis ‚schwarz‘ zulässig. Andere Farbtöne sind als Ausnahme zugelassen. Glasierte Dacheindeckungen sind generell unzulässig.

9.3 Bei geneigten Dächern darf die Summe der Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreiten.

9.4 Stellplätze und ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind in wassergebundener Decke, mit versickerungsfähigem Pflaster oder Rasengittersteinen zu befestigen.

9.5 Beabsichtigte Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 4 in maximal 0,9 m Höhe vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist. Bei Grundstücksgrenzen zu seitlich liegenden Verkehrsflächen sind Heckenpflanzungen bis zu 2,00 m Höhe zulässig.

9.6 Flächen zwischen Garagen und deren Zufahrten, die parallel zu öffentlichen Verkehrsflächen liegen, sind auf ganzer Länge mit standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 4 zu bepflanzen.

9.7 Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

Kennzeichnungen

1. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet wird aufgrund der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 (5) Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich sind.

Erdberührende Bauteile sind aufgrund des aufstauenden Sickerwassers gemäß DIN 18195 Teil 6 druckwasserdicht auszubilden.

Hinweise

1. Bodendenkmäler

Auch nach Durchführung einer archäologischen Grunderfassung sind archäologische Funde nicht auszuschließen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigenpflicht gemäß §§ 15 und 16 DschGNW - sind bei Bodenbewegungen und Baumaßnahmen zu beachten. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Telefon 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittel

Dem Kampfmittelräumdienst liegen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern vor. Auch wenn Bodenuntersuchungen diesen Verdacht nicht bestätigen sollten, wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen ist.

3. Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine gezielte Versickerung der Niederschlagswässer aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Die Niederschlagswässer werden über einen Kanal dem Hohenholzer Graben nördlich des Plangebietes zugeführt. Das nichtbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

4. Erdbebengefährdung

Gemäß der DIN 4149 liegt das Plangebiet in der Erdbebenzone 2. Entsprechend dem Abschnitt 5.2 der vorgenannten DIN befindet sich das Baugebiet in der Untergrundklasse S und im Bereich des gewachsenen grobkörnigen Bodens in der Baugrundklasse B. Die Vorgaben der DIN

4149 sind zu beachten. Im Untergrund des Plangebietes verläuft eine vermutete geotektonische Störungslinie.

5. Grundwasserabsenkung

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohletagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen steigt der Grundwasserstand wieder an. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist der Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Die Vorschriften der DIN 18195 ‚Bauwerksabdichtungen‘ sind zu beachten.

Pflanzlisten

Pflanzlisten siehe landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 30a ‚Am Mühlenkreuz‘, RaumPlan Aachen, 30. August 2010