

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

(2) Ausnahmsweise können zugelassen werden gem. § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

(3) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 BauNVO:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Mischgebiet (MI) gem. § 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO

(1) Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

(2) Nicht zulässige Arten von Nutzungen gem. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GEM. § 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB

2.1 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 u. § 18 BauNVO i.V.m. § 9 (3) BauGB

Die Höhe der baulichen Anlagen ist als maximal zulässige First- bzw. Gebäudehöhe festgesetzt (siehe Planzeichnung).

Abweichungen der Trauf- und Firsthöhen bei aneinander gebauten Häusern sind nicht zulässig.

Definitionen:

First- bzw. Gebäudehöhe:

Die Firsthöhe ist die Differenz der Höhe vom Bezugspunkt und dem höchsten äußeren Scheitelpunkt der Dachhaut.

Bei Flachdächern ist der obere Bezugspunkt die Oberkante des Gebäudes.

Bezugspunkt:

Bezugspunkt ist die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden Verkehrsfläche (Oberkante Fahrbahn) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Doppelhäuser haben sich auf einen gemeinsamen Bezugspunkt zu beziehen, der sich aus dem Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Straßenkante ergibt.

3. GARAGEN, OFFENE UND ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE GEM. § 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB I.V.M. § 12 ABS. 6 BAUNVO

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb überbaubarer Flächen und in den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen. Sonstige Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

4. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BAUMEN, STRAUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN GEM. § 9 ABS. 1 NR. 25A UND B BAUGB

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen und Erhalt sind die standortgerechten Gehölze zu erhalten und durch standortgerechte heimische Pflanzen zu ergänzen, so dass mind. 70 % der Fläche unter Berücksichtigung nachbarschaftsschutzrechtlicher Belange mit standortgerechte heimischen Gehölzen II. und III. Ordnung bewachsen sind. Ist ein Erhalt der Gehölze aufgrund der baulichen Maßnahmen nicht möglich, können stattdessen angemessene Ersatzpflanzungen im Pflanzstreifen erfolgen. Während der Baudurchführung sind die zu erhaltenden Bäume und Sträucher vor Beschädigungen zu schützen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Linden-Baumreihe zu erhalten. Der Baumbestand ist bei einer möglichen Erneuerung der Parkplatzfläche oder sonstigen baulichen Eingriffen durch entsprechende Maßnahmen in der Art zu schützen, dass dieser weder beschädigt noch zerstört wird.

5. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

5.1 Dachgestaltung

- 5.1.1 Kombinationen aus Pult- und Flachdach sind allgemein zulässig.
- 5.1.2 Bei Doppelhaus- und Hausgruppenbebauung sind die Dächer nach Neigung und Höhe einheitlich zu gestalten.
- 5.1.3 Für die Dacheindeckung der geneigten Dächer sind gedeckte Farbtöne aus dem Farbspektrum grau/anthrazit und schwarz zulässig. Es sind matt- und unglasierte Ziegel zulässig. Außerdem sind begrünte Dachflächen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie zulässig. Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind nicht zulässig.
- 5.1.4 Dachaufbauten, Einzelgauben und Zwerchgiebel dürfen in der Summe der Einzelbreiten, bezogen auf die jeweilige Dachfläche, höchstens 50% der Hauptfirstlänge betragen und dürfen von Giebel und First einen Abstand von 1,50 m nicht unterschreiten.

5.2 Werbeanlagen

5.2.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung (bedeutet innerhalb des gesamten Geltungsbereiches) zulässig.

5.2.2 Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

5.3 Fassadengestaltung

5.3.1 Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, keramischen Materialien (z.B. Fliesen und Mosaik), mauerwerksimitierenden Verkleidungen sowie Putze in grell leuchtenden Farben unzulässig.

5.3.2 Werbeanlagen sind an der Fassade bis zu einer Größe von maximal 2 qm zulässig.

5.4 Einfriedungen

Einfriedungen der Vorgärten sind unzulässig mit Ausnahme von Hecken, die bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig sind.

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudefront verlängert bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Für Einfriedungen entlang des öffentlichen Fußweges (Parzelle 383) gilt außerdem: Holzflechtzäune und Mauern sind nicht zulässig.

6. HINWEISE

6.1 Entwässerung

Zur Entlastung der Kanalisation und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung sollten versickerungsfördernde Maßnahmen erfolgen bzw. Zisternen zur Speicherung und Nutzung von Niederschlagswasser errichtet werden. Bei eventuell geplanten Versickerungsmaßnahmen ist rechtzeitig die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Hierfür ist eventuell aufgrund der Vornutzung ein Bodengutachten erforderlich.

6.2 Natur- und Landschaftsschutz

Gemäß §39 BNatschG - Allgemeiner Artenschutz - sind ggf. erforderliche Gehölzfällungen außerhalb der Brutzeiten von Vögeln im Zeitraum 1.10. – 28.2. durchzuführen, wenn die Gehölze als Brutstätten geeignet sind.

6.3 Bodendenkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6.4 Erdbebenzone 2

Das gesamte Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 2 mit der untergrundklasse S (S= Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken) gem. der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Bei der Bauausführung ist die DIN 4149 (Fassung April 2005) zu beachten.

6.5 Grundwasserabsenkungen / Bodenbewegungen

Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahme ist mit einem Grundwasserwiederanstieg zu rechnen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.