

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Zum Bebauungsplan Nr.15 / Bedburg, 14. Änderung
- Gebiet an der Goethestraße - ehem. Friedhoferweiterung -

Stand: 18. November 2013

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung

(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §1 und §4 BauNVO, §1 Abs.6 BauNVO)

Die nach §4 Abs.3 Nr.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

Höhe baulicher Anlagen

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

In allen Baugebieten wird die Höhe baulichen Anlagen durch Festsetzungen der maximalen Traufhöhe und maximalen Firsthöhe bestimmt. Die Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen wird über Bezugspunkte (BZP) festgesetzt. Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut.

Der Bezugspunkt der festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhe ist jeweils der in der Planzeichnung angegebene vorhandene Kanaldeckel (KD) als Höhenbezugspunkt BZP in Metern ü. NHN.

1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird, als höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Einfamilienhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausbauwerken, die Anzahl der Wohneinheiten pro Einfamilien-, Doppel- und Reihenhauseinheit auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt.

Ausnahmsweise zulässige Überschreitung der Baugrenzen

(§23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet dürfen die den öffentlichen Straßen abgewandten Baugrenzen für Terrassenüberdachungen ausnahmsweise bis zu maximal 2,00 m überschritten werden.

1.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

(§9 Abs.1 Nr.4 BauGB, §12 Abs.6 BauNVO)

(1) Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Grenzen Doppelhaushälften seitlich an die festgesetzte öffentliche Grünfläche im südlichen Plangebiet an, sind dort Garagen und Carports auch in seitlicher Verlängerung der überbaubaren Grundstücksfläche bis zu einem seitlichen Abstand von 0,50 m an die Grünfläche heran zulässig.

(2) Garagen und Carports müssen von ihrer Zufahrtsseite mindestens 5,00 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.

(3) Garagen und Carports müssen seitlich zu einer angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 0,50 m zurückliegen.

(4) Auf Garagenzufahrten sind offene Stellflächen zulässig. Neben der Nutzung der Garagenzufahrt zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ist pro Gebäude die Anlage eines weiteren Stellplatzes möglich.

1.5 Verkehrsflächen

(§9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

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

1.6 Immissionsschutz

(§9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Bei Gebäuden, die in den Bereichen mit maßgeblichen Außenlärmpegeln von nachts > 50 db(A) errichtet werden, ist mindestens ein Schlafraum pro Wohnung durch passive Lärmschutzmaßnahmen (schallgedämmte Lüftungseinrichtungen) vor Lärmeinwirkungen derart zu schützen, dass 30 db(A) nicht überschritten werden. Ein entsprechender schalltechnischer Nachweis nach VDI 2719 ist zu erbringen.

1.7 Nebenanlagen

(§9 Abs.1 Nr.14 BauGB, §23 Abs. 5 BauNVO iV.m. §14 Abs.1 BauNVO)

(1) In den Bereichen zwischen Öffentlichen Verkehrsflächen und Baugrenzen sind Nebenanlagen im Sinne von §14 Abs.1 BauNVO unzulässig.

(2) Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 9,0 m² oder einen umbauten Raum von 30 m³ nicht überschreiten. Sie sind ausschließlich an der dem öffentlichen Raum abgewandte, seitliche Grundstücksgrenze zu errichten. Grenzen die Gartenbereiche rückwärtig an öffentliche Flächen, so sind die Nebenanlagen hinter die Grundstückseinfriedung zu setzen.

1.8 Begrünungsmaßnahmen

(§9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

(1) Bereiche zwischen vorderen öffentlichen Verkehrsflächen und den Gebäudekanten ('Vorgarten') sind mindestens zu 50 % zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

(2) Mindestens 20 % der Wohngärten sind mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern und Bäumen entsprechend der nachfolgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Pflanzung ist dauerhaft zu erhalten.

A) Bäume

- | | |
|--|---|
| - Rotbuche (<i>Fagus sylvatica</i>) | - Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) |
| - Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) | - Faulbaum (<i>Frangula alnus</i> , syn. <i>Rhamnus frangula</i>) |
| - Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>) | - Korbweide (<i>Salix viminalis</i>) |
| - Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>) | - Schwarzpappel (<i>Populus nigra</i>) |
| - Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>) | - Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>) |
| - Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>) | - Baumweide (<i>Salix alba</i>) |
| - Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>) | - Obstbäume |
| - Feldahorn (<i>Acer campestre</i>) | |
| - Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>) | |

B) Sträucher

- | | |
|--|---|
| - Blutroter Hartriegel (<i>Cornus sanguinea</i>) | - Holzapfel (<i>Malus sylvestris</i>) |
| - Kornelkirsche (<i>Cornus mas</i>) | - Hundsrose (<i>Rosa canina</i>) |
| - Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i> , C. <i>laevigata</i>) | - Liguster (<i>Ligustrum vulgare</i>) |
| - Pfaffenhütchen (<i>Euonymus europaeus</i>) | - Ohrweide (<i>Salix aurita</i>) |
| - Himbeere (<i>Rubus idaeus</i>) | - Gemeiner Schneeball (<i>Viburnum opulus</i>) |
| - Holunder (<i>Sambucus nigra</i>) | - Wolliger Schneeball (<i>Viburnum lantana</i>) |
| - Haselnuss (<i>Corylus avellana</i>) | - Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>) |
| - Heckenkirsche (<i>Lonicera xylosteum</i>) | |

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

(§9 Abs.4 BauGB i.V.m. §86 Abs.1 und Abs.4 BauO NRW)

2.1 Dächer, Dachaufbauten

- (1) Die Dacheindeckungen sind ausschließlich in den Farben 'anthrazit' bis 'schwarz' zulässig.
- (2) Bei geneigten Dächern darf die Summe der Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte zwei Drittel der Trauflänge nicht überschreiten.
- (3) Als Dachform sind ausschließlich Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer zulässig. Die Teil-dachflächen müssen gleiche Neigungen aufweisen, soweit sie gegenüber liegen.
- (4) Pultdächer sind gegenläufig auszubilden, eine durchgängige Dachfläche zwischen den Gebäudekan-ten ist nicht zulässig.
Die vertikale Höhendifferenz im First darf maximal 2,00 m betragen (versetztes Satteldach).
- (5) Dachaufbauten und Dacheinschnitte müssen von Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.
- (6) Als Dachneigung wird in den Wohnbauflächen WA1a, WA1b, WA2a, WA2b, WA4a, WA4b und WA5 35 ° - 45 ° festgesetzt. Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel, Gauben sowie Anbauten bis zu einer Fläche von ein Drittel der Gesamtgebäudegrundfläche sowie Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.
- (7) Als Dachneigung wird in den Wohnbauflächen WA3a und WA3b 20 ° - 35 ° festgesetzt. Untergeord-nete Dachteile wie Zwerchgiebel, Gauben sowie Anbauten bis zu einer Fläche von ein Drittel der Ge-samtgebäudegrundfläche sowie Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit einer geringeren Dach-neigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

2.2 Einfriedungen

Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen, die an die Verkehrsbegrenzungslinie angrenzen, ausschließlich als Hecke bis zu einer Höhe von 75 cm zulässig.

Die Vorgartenflächen werden hierbei begrenzt durch die Straßenbegrenzungslinie und die dahinterlie-gende vordere Baugrenze. Bei Eckgrundstücken gilt als Erschließungsstraße die der schmalen Grund-stücksseite vorgelagerte Verkehrsfläche.

An seitlichen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- oder Grünflächen sind als Einfriedungen nur standorttypische einheimische Heckenpflanzungen kombiniert mit offenen Zaunkonstruktionen bis 2 m Höhe zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro m² Zaunfläche.

3 Kennzeichnungen und Hinweise

3.1 Bodendenkmäler

Archäologische Funde sind nicht auszuschließen. Die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW - insbesondere die Anzeigenpflicht gemäß §§15 und 16 DSchG NRW - 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.

3.2 Kampfmittel

Es 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.

3.3 Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist eine zentrale, ortsnahe Versickerung der Niederschlagswässer möglich. Die Niederschlagswässer werden einem Versickerungsbecken im nordöstlichen Plangebiet zugeführt. Das nichtbelastete Niederschlagswasser der Dachflächen kann alternativ in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

3.4 Grundwasserabsenkungen

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

3.5 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S (S = Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentführung) gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149. Fassung April 2005. Herausgeber: Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen.

3.6 Vorkommen humoser Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5104 weist für die Wohnbauflächen WA2a, WA2b, WA3a und WA3b sowie für die Fläche für Versorgungsanlagen Vorkommen von humosen Böden auf. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen sind mit den Baugrundverhältnissen ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich erforderlich. Die Vorschriften der DIN 1054 ‚Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau‘ sowie der DIN 18196 ‚Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke‘ in Kombination mit den Bestimmungen der Bauordnung NRW sind zu beachten.

3.7 Artenschutz

Auf die Notwendigkeit der Betrachtung artenschutzrelevanter Belange auf Ebene der bauordnungsrechtlichen Genehmigung wird hingewiesen. Gemäß der Handlungsempfehlung ‚Artenschutz in der Bauleitplanung‘ (MBV & MKULNV 2010) sollte in Baugenehmigungen des Planbereiches folgender Hinweis aufgenommen werden:

„Der Bauherr resp. die Bauherrin darf nicht gegen die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) geregelten Verbote zum Artenschutz verstoßen, die unter anderem für alle europäisch geschützten Arten gelten (z.B. für alle einheimischen Vogelarten, alle Fledermausarten). Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es unter anderem verboten, Tiere dieser Arten zu verletzen oder zu töten, sie erheblich zu stören oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Bei Zuwiderhandlungen drohen die Bußgeld- und Strafvorschriften der §§ 69 ff BNatSchG. Die zuständige untere Landschaftsbehörde kann unter Umständen eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG gewähren, sofern eine unzumutbare Belastung vorliegt.“

3.8 Rodung von Gehölzen

Gehölzrodungen sind aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Brutzeit von Vögeln durchzuführen (Anfang Oktober bis Ende Februar).