

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN, HINWEISE

A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

Für die WA - Allgemeinen Wohngebiete wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen gemäß Einschrieb bestimmt. Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen sind die zeichnerisch im Plangebiet festgesetzten vorhandenen Kanaldeckel in der Marienstraße und der Pützer Straße.

2.2 Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und der Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut des Hauptdaches.
Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Bezugshöhe und der Höhe des obersten Gebäudeabschlusses.

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

Die vom Vorgartenbereich aus gesehen, hintere Baugrenze der überbaubaren Fläche darf für Terrassenüberdachungen und für verglaste Wintergärten um maximal 2,00 m überschritten werden.
Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird auf max. 2 Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.

5. **Stellplätze, überdachte Stellplätze (sogen. Carports) Garagen und ihre Einfahrten** (gem. § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind und je Hauseinheit mindestens 2 Stellplätze auf dem Grundstück herzustellen sind. Zwischen Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

Bauordnungsrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt.

6. **Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

6.1 **Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Schutz des Bodens / Oberbodens (gesamtes Plangebiet)

Der Oberboden ist vor der Lagerung von Baumaterialien bzw. vor dem Befahren von Flächen fachgerecht abzuschieben und zwischen zu lagern.

Baustraßen und sonstige befahrene Flächen sind für die Dauer der Baumaßnahmen standfest zu befestigen, das dazu verwendete Material ist anschließend zu entfernen und der Untergrund tiefgründig zu lockern.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen ist der Oberboden nach tiefgründiger Lockerung des Unterbodens in seiner ursprünglichen Mächtigkeit wieder anzudecken. Überschüssiger Boden darf abgefahren werden und muss fachgerecht verwendet bzw. deponiert werden.

Begrenzung der Bodenversiegelung

Die KFZ - Einstellplätze und Zufahrten zu Garagen sind mit versickerungsfähigen Materialien, wie z.B. Ökopflaster herzustellen.

6.2 **Anpflanzung von Laubbäumen im Bereich privater Freiflächen**

Auf den privaten Freiflächen ist auf jedem Baugrundstück 1 einheimischer Laubbaum gem. Pflanzenliste 2 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste – Auswahlliste

Laubbäume II. Ordnung (Hochstamm, 16/18 cm):

| | |
|------------------|-----------|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Eberesche |

B. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN**

1. **Dachformen**

Als Dachformen sind das Satteldach (SD) und das Walmdach (WD) zulässig. Bei den Satteldächern müssen die Teildachflächen gleiche Neigungen aufweisen, soweit sie gegenüber liegen. Die Dachneigung darf 30°-50° betragen.

Untergeordnete Dachteile wie Zwerchgiebel und Gauben sowie Anbauten bis zu einer Fläche von 1/3 der Gesamtgebäudegrundfläche sowie Nebenanlagen und Garagen dürfen auch mit einer geringeren Dachneigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von Giebelwänden einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen mit mehr als 1 m² Flächengröße sowie Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf- oder Blinklicht sind unzulässig.

4. Vorgärten

Die im Bebauungsplan festgesetzten Vorgartenbereiche sind zu bepflanzen. Ausgenommen hiervon sind die erforderlichen Zuwegungen zum Haus und die Abstellplätze für Mülltonnen. Garagen sind innerhalb der Vorgartenbereiche unzulässig.

5. Einfriedungen

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

Für sonstige Grundstückseinfriedungen an Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Heckenpflanzungen bis zu 2,00 m Höhe sowie offene Zaunkonstruktionen zulässig. Als offene Zaunkonstruktionen gelten solche mit einem Lochanteil von mindestens 50 % pro m² Zaunfläche. Geschlossene Zaunkonstruktionen als Einfriedung müssen einen Mindestabstand von 1 m zur Grundstücksgrenze aufweisen. Die Fläche zwischen Einfriedung und Grundstücksgrenze ist dann mit einer Hecke zu begrünen.

C. HINWEISE

1. Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelräumdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. ist grundsätzlich eine Sicherheitsdetektion durchzuführen. Die weitere Vorgehensweise ist dem Merkblatt ‚Sondierbohrungen‘ zu entnehmen.

2. Bodendenkmalfunde

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und -befunde oder Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalchutzgesetz vom 11. März 1980, zuletzt geändert am 18. Mai 1982) § 2 Abs. 5 und §§ 13-19 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zu melden. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist Gelegenheit für weitere Untersuchungen zu geben.

3. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S¹ 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)². In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

4. Grundwasser

Der Bereich des Planungsgebietes ist von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Vorschriften der DIN 18195 ‚Bauwerksabdichtungen‘ sind zu beachten.

5. Artenschutz

Erforderliche Holzfällungen sind nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln, d.h. nicht im Zeitraum März bis September durchzuführen.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme in Gehölzbeständen innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten stattfinden, sind entweder vorher Maßnahmen zur Vermeidung einer Brutansiedlung zu treffen oder es ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

Die Flächeninanspruchnahme ist so zu begrenzen, dass ein zusätzlicher Flächenverbrauch, der über das eigentliche Plangebiet bzw. die vorgesehenen Baufelder hinausgeht, vermieden wird.

Zur Vermeidung unnötiger Lichtemissionen wird die Verwendung von nicht diffusen Lichtquellen, insektenfreundlichen Leuchtmitteln (z.B. Natriumdampflampen), ggf. auch die Abschirmung weit reichender Lichtquellen (z.B. durch Schutzpflanzungen), empfohlen. Zur Lärminderung sind Maschinen nach dem aktuellen Stand der Technik einzusetzen.

6. Vorkommen humoser Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4904 weist für den gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB i.V.m. 15.11 PlanzV gekennzeichneten Bereich 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

Im Auftrag der Stadt Bedburg

La Città Stadtplanung
Bergheim, den 15.02.2014

¹ Untergrundklasse T = Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken).

² Herausgeber: Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein — Westfalen. Kontaktadresse: <http://www.gd.nrw.de>. Email: poststelle@gd.nrw.de.