

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. 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.

Ausnahmsweise dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Treppenanlagen zur Erschließung des Obergeschosses bis zu einer Grundfläche von maximal 8 m² überbaut werden.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

3. 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. Zwischen der Zufahrtsseite der Garagen und der öffentlichen Verkehrsfläche ist ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten. Bauordnungsrechtliche Regelungen bleiben hiervon unberührt.

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Dachformen

Als Dachformen sind das Flachdach (0°) und geneigte Dächer bis 15° Neigung zulässig.

2. 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 Kampfmittelbeseitigungsdienst 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 DSchG NW 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.

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.

4. 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.

5. Schutz des Bodens / Oberbodens

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.

6. Bauwerksabdichtung

Nach Beendigung der Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohlenbergbau wird der oberste Grundwasserspiegel wieder seinen ursprünglichen Flurnahen Zustand erreichen.

Es wird daher empfohlen, Abdichtungsmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“, und hier insbesondere die Blätter 4 – 6 „Abdichtungen gegen Bodenfeuchtigkeit“, Abdichtungen gegen nichtdrückendes Wasser“, vorzusehen.

7. Schutz von Versorgungsleitungen

Die Westnetz GmbH, Bergheim bittet bei der Planung von Bepflanzungszonen darauf zu achten, dass die Versorgungsleitungstrassen der Westnetz GmbH frei von Baum und Strauchwerk bleiben.

Bei nicht auszuschließenden Näherungen von Bepflanzungen an diese Versorgungsleitungen, ist die DVGW Richtlinie GW 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind notwendig werdende Schutzmaßnahmen mit der Westnetz GmbH, Bergheim abzustimmen.

Im Auftrag der Stadt Bedburg

La Città Stadtplanung
Grevenbroich, den 24.08.2015