

Bebauungsplan Nr. 126 „Hinter den Zäunen“ in Mechernich - Glehn

Textliche Festsetzungen -gem. § 9 Abs. 1 BauGB-

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Innerhalb des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes (WA) werden die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Planeintrag (Nutzungsschablone) der Grundflächenzahl (GRZ) und der Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

2.2 Innerhalb des Baugebietes ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gem. § 19 (4) BauNVO nicht zulässig.
Für Stellplätze, Zufahrten und Terrassen, die mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden, darf die zulässige Grundfläche jedoch um 20 % überschritten werden.

3.0 Mindestmaße der Baugrundstücke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Breite -zur Erschließungsstraße- der einzelnen Baugrundstücke muss mindestens 15 m betragen.

4.0 Stellplätze und Garagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Ein Stauraum von mind. 5,00m zur öffentlichen Verkehrsfläche ist einzuhalten.

Sämtliche notwendigen Stellplätze sind auf der privaten Grundstücksfläche nachzuweisen.

5.0 Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

5.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis maximal 30 m³.

5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO sind als Ausnahmen generell innerhalb des Baugebietes zulässig.

6.0 Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im allgemeinen Wohngebiet sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

7.0 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstütze) vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

8.0 Grünordnerische Festsetzungen Einfriedungen

8.1 Einfriedungen sind nur in Form von Maschendrahtzäunen in Verbindung mit einer Hecke aus heimischen Gehölzen, aus Arten der Liste im Anhang, zulässig.

8.2 Baumstrauchhecke (Ortsrandeingrünung) auf ca. 710 m²

Auf einer Fläche von ca. 390 m² mit einer Breite von ca. 5 m wird eine mehrreihige Baumstrauchhecke aus heimischen Gehölzen angepflanzt. Die Pflanzen sind in Gruppen gleicher Art auszubringen. Der Pflanzabstand der Sträucher beträgt 1 m x 1 m, der der Bäume 3 m x 3 m.

Pflanzqualität Sträucher: Heister 2 x verpflanzt, 80 - 120 cm

Pflanzqualität Bäume, Hochstämme 3 x verpflanzt mit Ballen, 150 - 200 cm.

Bäume

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Wildapfel (Malus sylvestris)
Traubenkirsche (Prunus padus)
Mehlbeere (Sorbus aria)
Eberesche (Sorbus aucuparia)

Sträucher

Blutroter Hartriegel (Cornus sanguinea)
Kornelkirsche (Cornus mas)
Haselnuss (Corylus avellana)
Weißdorn (Crateagus monogyna)
Gemeiner Liguster (Ligustrum vulgare)
Hundsrose, Heckenrose (Rosa canina)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)

**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW**

Auf der Grundlage des § 86 Abs. 1 und Abs. 4 BauONW werden folgende Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet festgesetzt.

1.0 Dächer

Im gesamten Plangebiet sind für die Hauptgebäude als Dachform nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung darf zwischen 30° und 45° betragen.

2.0 Dachgauben

Die Gesamtlänge der Dachgauben darf maximal 50% der jeweiligen Trauflänge betragen.

Zwischen zwei Dachgauben muss eine Dachfläche in einer Breite von mindestens 1,50 m als Abstand verbleiben. Von den Giebelwänden müssen die Gauben einen Abstand von ebenfalls mindestens 1,50 m einhalten.

3.0 Dachmaterialien

3.1 Als Dacheindeckungen sind zulässig:

- Dachziegel oder Dachsteine analog den RAL-Farbtönen:
RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (grau)
RAL 8002-8022, 8024-8028 (braun)
RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz)

Hochglänzende Oberflächen sind unzulässig.

3.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Sie dürfen jedoch den jeweiligen Dachfirst nicht überragen. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachfläche im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen. Sie müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen.

C. Hinweise

1. Bodenschutz

Hinweise auf schädliche Bodenbelastungen innerhalb des Plangebietes liegen nicht vor.

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) – unverzüglich zu informieren.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahmen Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde, bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen, behördlichen Entscheidung ist, an der die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.

2. Schutz des Mutterbodens

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

3. Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Gesteinsuntergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

4. Kampfmittelbeseitigungsdienst

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle / Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

5. Artenschutz

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten.

Eine Betroffenheit nach § 44 Abs.1 Nr.1 BNatSchG für die europäischen Vogelarten kann vermieden werden, wenn die Baufeldvorbereitung außerhalb des Brutgeschäftes liegt. Das Brutgeschäft beginnt 01.März und endet 30. September. Abseits dieser Zeitspanne kann die Baufeldräumung und -vorbereitung durchgeführt werden, also zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar eines Jahres.

6. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, 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- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Anhang:

Pflanzenliste

großkroniger Straßenbaum

Stieleiche *Quercus robur*

kleinkroniger Straßenbaum

Feldahorn „Elsrijk“ *Acer campestre* „Elsrijk“

Bäume 1. Ordnung

Sandbirke *Betula pendula*

Stieleiche *Quercus robur*

Traubeneiche *Quercus petraea*

Winterlinde *Tilia cordata*

Rotbuche *Fagus sylvatica*

Bäume 2. Ordnung

Feldahorn *Acer campestre*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Traubenkirsche *Prunus padus*

Säulen-Hainbuche *Carpinus betulus* "Fastigiata"

Baum-Hasel *Corylus colurna*

Schnitthecken

Feldahorn *Acer campestre*

Hainbuche *Carpinus betulus*

Rotbuche *Fagus sylvatica*

Weißdorn *crataegus monogyna*

Sträucher

Faulbaum *Rhamnus frangula*

Grauweide *Salix cinerea*

Hartriegel *Cornus sanguinea*

Hasel *Corylus avellana*

Hundsrose *Rosa canina*

Ohrweide *Salix aurita*

Salweide *Salix caperea*

Weißdorn *Crataegus laevigata* / *monogyna*

Rankpflanzen

Gemeine Rebe *Clematis vitalba*

Efeu *Hedera helix*

Geißblatt *Lonicera* in Arten und Sorten

Wilder Wein *Parthenocissus quinquefolia*

Wilder Wein *Parthenocissus tricuspidata*

Schlingknöterich *Polygonum aubertii*

Obstbäume

Es kann das gesamte Repertoire an Kern- und Steinobst verwendet werden. Bei der Pflanzung von Kernobst sind bewährte alte Obstsorten zu verwenden (Empfehlung der Landwirtschaftskammer Rheinland).

Apfelsorten: (Anbau im Grasland möglich, anspruchslos an Boden): Jakob Lebel, Winterrambour, Rote Sternrenette, Graue Herbstrenette, Schafsnase, Kaiser Wilhelm, Bohnapfel.

Birnensorten: (Ansprüche wie Apfelsorten): Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Neue Poiteau, Pastorenbirne, Gute Graue, West. Glockenbirne.