

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden. Sie sind damit unzulässig.

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

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

3. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

3.1 Zulässige Traufhöhen und Firsthöhen

Als Oberkante der Traufe der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen sind im Mittel folgende Höhen zulässig:

- maximal 4,40 m über dem im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkt für Gebäude innerhalb des Gebietes WA 1.
- maximal 6,30 m über dem im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkt für Gebäude innerhalb des Gebietes WA 2.
- mind. 4,50 m und maximal 5,00 m über dem im Bebauungsplan festgelegten Bezugspunkt für Gebäude innerhalb des Gebietes WA 3 mit einer zulässigen Einzel- und Doppelhausbebauung.
- maximal 5,80 m in den Gebieten WA 1 und WA 3, wenn Hauptgebäude mit einem Zeltdach errichtet werden.

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie sonstige untergeordnete Dachaufbauten.

3.2 Die maximale Firsthöhe der Gebäude darf in den Gebieten WA 1 und WA 3 eine Höhe von 9,0 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

3.3 Definitionen

Bestimmung über Bezugspunkt

Die Bezugshöhe für das jeweilige Bauvorhaben ist die Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen auf der Straßenachse in der Mitte der straßenseitigen Fassade, bzw. bei Doppelhäusern der Schnittpunkt der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit der Baugrenze im betreffenden Abschnitt.

Die für das jeweilige Baugrundstück maßgebliche Höhe der Erschließungsstraßenachse ist anhand der in der Planzeichnung eingetragenen Höhenpunkte nebst zugehörigen Höhenangaben über NN (= Ausbauhöhen gemäß der Tiefbauplanung) zu ermitteln.

Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ist die Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut über dem angegebenen Bezugspunkt, bzw. bei Ausbildung einer Attika die Oberkante der Attika.

4. Geländeoberfläche

Gem. § 9 Abs. 2 BauGB wird innerhalb des Plangebietes die Geländeoberfläche für die zur Erschließungsstraße orientierten Grundstücksbereiche auf Straßenniveau festgesetzt. Die jeweils zulässige Geländeoberfläche über NN entspricht der Ausbauhöhe der Erschließungsstraße und ist der Planzeichnung zu entnehmen (vgl. Bezugspunkt). Eine Angleichung auf das vorhandene natürliche Geländenniveau ist bis zur rückwärtigen Grundstücksgrenze vorzunehmen.

5. Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

In den Gebieten WA 1 und WA 2 sind nur Einzelhäuser zulässig. In dem Gebiet WA 3 sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

6. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen

Gemäß § 23 Abs. 5, Satz 2 BauGB sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Darüber hinaus sind Stellplätze zwischen der im Bebauungsplan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche bzw. zwischen den festgesetzten Flächen Garagen und der vorgelagerten Verkehrsfläche, über die Erschließung erfolgt, zulässig.

7. Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind in Wohngebäuden maximal 2 Wohnungen zulässig. Im Gebiet WA 2 sind maximal 3 Wohnungen zulässig.

8. Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmissionen (Lärmpegelbereich) gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für Bauvorhaben, die innerhalb der im Lärmpegelbereich III mit der Signatur XXXXXXX gekennzeichneten Bauflächen errichtet werden, sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den zur K 19 zugewandten Außenbauteilen der Häuser (Wände, Dächer, Fenster) mit einem regulierenden Schalldämmmaß von $R'_w \geq 40$ dB erforderlich.

9. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB.

9.1 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dichte Gehölzbepflanzung“ und der Nr. (1) gekennzeichneten Fläche ist je angefangene 3 qm mit einem Gehölz entsprechend der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Innerhalb der mit der Nr. (2) gekennzeichneten Flächen, sind Einfriedungen aus geschnittenen Hecken (Hainbuche, Buche, Liguster, Feldahorn oder Weißdorn) anzulegen. Je lfm sind min. 4 Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Schnitthöhe beträgt im Endzustand 1,5 bis 2,0 m.

9.3 Innerhalb der mit der Signatur oooooooo und der Nr. (3) gekennzeichneten Fläche am südlichen Plangebietsrand sowie am Spielplatz ist je angefangene 3 qm ein Gehölz entsprechend der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.4 Innerhalb der mit der Signatur oooooooo und der Nr. (4) gekennzeichneten Fläche am östlichen Plangebietsrand ist außerhalb des festgesetzten Leitungsrechtes zugunsten der „Versorgungsträger“ je angefangene 3 qm ein Gehölz entsprechend der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der festgesetzten 5 m breiten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang des Roßfließes sind Nebenanlagen (z.B. auch Einfriedungen) nicht zulässig.

9.5 Zusätzliche Baumpflanzung:

Je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ist mindestens ein Laubbaum 2. Ordnung aus der Artenliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Davon ist ein Baum zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche zu pflanzen.

10. Anpflanzung von kleinkronigen Straßenbäumen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ sind entsprechend den Festsetzungen in der Planzeichnung standortgerechte Bäume gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Von den im Bebauungsplan festgesetzten Standorten sind Abweichungen im Rahmen der technischen Ausbauplanung zulässig. Die Baumscheiben dürfen eine Größe von 6,0 m nicht unterschreiten.

11. Artenliste

Standortgerechte und heimische Laubbäume wie z.B. Bäume I. Ordnung (Wuchshöhe über 20m)

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

Bäume II. Ordnung (Wuchshöhe bis zu 20m)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Pyrus communis	Holzbirne
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere

Standortgerechte und heimische Sträucher wie z.B.

Acer campestre	Feldahorn
Cornus sanguinea	Bluthartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Ligustrum vulgare	Liguster, Rainweide
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Salix purpurea	Purpurweide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Wasserschneeball
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Obstbäume / Wildobstbäume

Juglans regia	Walnuß
Castanea sativa	Eßkastanie
Cydonia oblonga	Quitte
Sorbus domestica	Speierling
sowie Apfel, Birne, Kirsche, Zwetsche, Pflaume und anderes Obst	

Die Artenliste kann durch einheimische, standortgerechte Gehölze erweitert werden.

B. Kennzeichnungen gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB

1. Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsarbeiten, insbesondere von baulichen Anlagen, ist ein zukünftiger Wiederanstieg der Grundwassers berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten.

Nach Beendigung des Tagebaus werden jedoch die ursprünglichen oberflächennahen Grundwasserstände nicht mehr erreicht, da der Grundwasserspiegel durch geeignete wasserwirtschaftliche Maßnahmen dauerhaft tiefer gehalten werden muss.

2. Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet liegt teilweise im Auebereich der Erft und kann demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Bei einer Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein.

C. Hinweise

Gestaltungssatzung

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Nr. 215 / Ahe wurde eine Gestaltungssatzung gem. § 7 GO NRW i.V. m. § 86 (1) BauO NRW erarbeitet. Auf die Vorschriften dieser Satzung wird hingewiesen.

