

KREISSTADT BERGHEIM

BEBAUUNGSPLAN NR. 292/Qu
'AM KIRCHACKER'

gem. § 13b BauGB

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

INHALTSVERZEICHNIS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet
2. Maß der baulichen Nutzung - Höhenlage baulicher Anlagen
3. Zulässige Grundfläche
4. Überbaubare Grundstücksfläche
5. Nebenanlagen
6. Stellplätze, Garagen und Carports
7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
8. Grünordnerische Festsetzungen
 - 8.1 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ und ‚Spielplatz‘
 - 8.2 Erhaltung von Bäumen
9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

B HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege
2. Erdbebenzone
3. Artenschutz

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB und BauNVO)

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet

(§ 4 BauNVO)

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Höhenlage baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 2 BauNVO)

Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden die maximal zulässigen Trauf- bzw. Firsthöhen sowie die maximale Zahl der Vollgeschosse festgesetzt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist der per Eintrag im Plan festgesetzte Bezugspunkt BZP 85,97 m NHN.

Traufhöhe (TH): Die maximale Traufhöhe ist die Differenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenfläche der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut und der Bezugshöhe.

Firsthöhe (FH): Die maximale Firsthöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem obersten Dachabschluss und der Bezugshöhe. Technische Aufbauten dürfen die maximale Firsthöhe überschreiten.

3. Zulässige Grundfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Auf Grundstücken, auf denen Gebäude beidseitig ohne seitlichen Grenzabstand errichtet werden, darf die Grundflächenzahl (GRZ) bis 0,5 überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die GRZ von 0,4 für das Gesamtgrundstück der jeweiligen Hausgruppe nicht überschritten wird.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

Rückwärtige Baugrenzen dürfen für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 2.00 m überschritten werden.

5. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind, sind im Bereich zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze zuzüglich deren seitlicher Verlängerung mit Ausnahme von Mülltonnenbehältern, Zufahrten, Stützmauern, Einfriedungen, Fahrradabstellplätzen und Terrassen unzulässig.

6. Stellplätze, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO, § 21a BauNVO)

Überdachte Stellplätze (Carports) sind ausschließlich in den dafür festgesetzten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Stellplätze sind zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßengrenzlinie, in den und vor den dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

Garagen sind generell nicht zulässig.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Auf der mit GFL gekennzeichneten Fläche werden folgende Rechte eingeräumt:

- Geh- und Fahrrecht zugunsten des Eigentümers des Grundstückes 204

8. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und NR. 25b BauGB)

8.1 Öffentliche Grünfläche mit den Zweckbestimmungen ‚Parkanlage‘ und ‚Spielplatz‘

Die Gehölze und Bäume innerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Flächen außerhalb der Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind mit Ausnahme von Fallschutzflächen als Intensivrasen anzulegen.

8.2 Erhaltung von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Vorgärten sind zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind Flächen für Zugänge, Zufahrten und Stellplätze.

B HINWEISE

1. Bodendenkmalpflege

Es wird auf die gesetzlichen Vorgaben gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW hingewiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006.

3. Artenschutz

Zum Schutz der Fledermäuse sind bei Außenleuchten bei Verwendung von LED-Lampen bezüglich der Lichtfarbe Werte über 3000 K zu vermeiden. Die Lampen sollten keine Wellenlängen unter 500 nm emittieren.

4. Klimaschutz

Im Hinblick auf den Klimawandel und zunehmender Starkregenereignisse sind unterstützende Maßnahmen zur Reduzierung und Verzögerung des Spitzenabflusses durch Retention des Niederschlagswassers und ortsnahe Verdunstung (z.B. Fassadenbegrünungen, Reduzierung von versiegelten Flächen) vorzusehen.