

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Nr. B 3

17. Änderung

„Hasenfeld, Kleestraße“

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

A. Rechtsgrundlagen

Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der zitierten Gesetze und Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585).

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung (BauO NRW) 2018) i. d. F. vom 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW), in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 716).

in der zum Zeitpunkt der öffentlichen Auslegung (BauNVO) bzw. des Satzungsbeschlusses geltenden Fassung

Bezugsquelle für DIN-Normen:

Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung werden für den Geltungsbereich der 17. Änderung des Bebauungsplans Nr. B 3 die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise getroffen:

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

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig werden:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Festgesetzt sind dort:

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2
- Gebäudehöhe (GH): max. 245,0 m ü. NHN

3. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

3.1 Garagen und Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht gestattet.

3.2 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Dieser ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche, gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse, ist dabei auf mindestens 5,00 m zu bemessen.

3.3 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-breiten Zone parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

4. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

4.1 Die vorhandene Vegetation auf der als „Erhalt“ festgesetzten Fläche ist zu schützen. Es sind alle Handlungen und Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Schädigung oder zum Absterben der Bäume und Sträucher führen können. Hiervon ausgenommen sind Pflege- und Schutzmaßnahmen sowie Handlungen, die aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich sind.

4.2 Ökologische Kompensation

Die ökologische Kompensation im Umfang von 2.721 Wertpunkten erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten aus dem Ökokonto "Weiße Wehe" des Landesbetriebs Wald und Holz NRW, Aktenzeichen 310-19-00.003 (Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde, Hürtgenwald).

C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

1. Dachform und Dachneigungen

Die zulässige Dachform und Dachneigung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung festgesetzte Dachform und Dachneigung beziehen sich jeweils auf das Hauptdach der Gebäude. Für untergeordnete Gebäudeteile sind auch Dachneigungen zulässig, die von diesen Festlegungen abweichen.

D. Hinweise

1. Vermeidungsmaßnahmen (Übernahme aus ASVP):

- 1.1 Sofern eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Winterhalbjahr zwischen dem 01.10. bis 28./29.02. eines Jahres vorgenommen wird, ist grundsätzlich nicht mit der Tötung oder Verletzung von Tieren zu rechnen. (V1)
- 1.2 Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in dem Bereich befinden. Dies bedarf der vorherigen Abstimmung mit und der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde. (V2)
- 1.3 Für die zu entfernenden Bäume muss eine Höhlenbaumkartierung erfolgen. Aufgefundene Brut- und Federmausquartiermöglichkeiten sind im Verhältnis 1:1 jeweils durch geeignete Nist- und Fledermauskästen zu ersetzen. Größe und Ausstattung der Kästen müssen sich an der Größe und Nutzbarkeit der zu entfernenden Höhlen orientieren (Fledermäuse). Dies muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. (V3)
- 1.4 Während der Bauzeit ist ein Reptilienzaun parallel zur angrenzenden Laubwaldfläche aufzustellen, um die dort potenziell vorkommenden Reptilien zu schützen. (V4)

1.5 Baugruben müssen so angelegt werden, dass keine Fallenwirkungen für die Tiere entstehen können. (V5)

2. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Geologie

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

4. Gestaltung nicht überbauter Grundstücksflächen

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung (z.B. Stellplätze, Zuwegungen, Nebenanlagen) benötigt werden oder durch Festsetzung 4.1 als „Erhalt“ festgesetzt sind, gem. § 8 BauO NRW, zu begrünen bzw. gärtnerisch zu gestalten.