

STADT HEINSBERG

BEBAUUNGSPLAN NR. 70 „DREMMEN - AM WELKESBERG“

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand 11. Juni 2012

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 70 „Dremmen - Am Welkesberg“

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004, zuletzt geändert am 22.07.2011 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung *gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Allgemeine Wohngebiete *gem. § 4 BauNVO*

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen *gem. § 9 Abs. 2 BauGB; § 18 BauNVO*

2.1 Oberkante Erdgeschossfußboden

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen.

Der Bezugspunkt ist die Bordsteinoberkante der Verkehrsfläche vor der Mitte des jeweiligen Grundstückes. Es gilt diejenige Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen.

2.2 Zulässige Trauf- und Firsthöhen

I-geschossige Bebauung:

Die max. zulässige Traufhöhe TH beträgt 4,50 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH beträgt 9,35 m.

II-geschossige Bebauung:

Die max. zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,00 m, die maximal zulässige Firsthöhe FH beträgt 9,35 m.

2.3 Definition der Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut. Bei Ausbildung einer Attika bei Flachdächern darf die Oberkante der Attika die maximale Traufhöhe um 0,50 m überschreiten. Bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe die Schnittlinie mit der niedrigeren Außenwand.

2.4 Definition der Firsthöhe

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

3. Zulässige Zahl der Wohneinheiten

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

WA 1 und WA 2:

Innerhalb der WA 1 und WA 2 ist eine zweite Wohnung zulässig, wenn diese 65 m² Wohnfläche nicht überschreitet und ein zusätzlicher Stellplatz auf dem Grundstück nachgewiesen wird.

WA 3 und WA 5:

Innerhalb der WA 3 und WA 5 sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

WA 4:

Innerhalb des WA 4 ist nur eine Wohnung pro Wohngebäude zugelassen.

4. Garagen und Stellplätze

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen der seitlichen Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze und der Verkehrsfläche, von der das Grundstück angefahren wird, zulässig. Innerhalb des WA 1 sind Garagen und Stellplätze auch innerhalb der für Garagen gekennzeichneten Flächen zulässig.

Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m als zusätzlicher Stellplatz herzustellen. Ausgenommen hiervon sind Garagen und Carports, die in den Flächen für Garagen innerhalb des WA 1 realisiert werden.

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zu öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 1,00 m betragen.

5. Nebenanlagen

gem. § 9 Abs 1 Nr. 4 BauGB; § 14 BauNVO

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

6. Verkehrsflächen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Auf-

schüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

7. Grünordnerische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB

7.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und innerhalb der Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit naturnahen Strauchgehölzen gemäß Pflanzliste 1 mit einem Gehölz je laufenden Meter einreihig mit Versatz von 0,5 bis 1,0 m zu bepflanzen. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 1,50 m zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

7.2 Anpflanzen von Einzelbäumen

Innerhalb der WA 1 und WA 5 und innerhalb des WA 2 westlich der Planstraße 2 ist pro Grundstück ein Einzelbaum der Pflanzliste 3 zu pflanzen. Die nachbarrechtlichen Grenzabstände sind einzuhalten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzungen sind zu ersetzen.

B Gestalterische Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 4 BauGB; § 86 BauONRW

1. Gestaltung der Fassaden und Dächer

Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in Material, Farbe, Firstrichtung, Dachneigung und -höhe einheitlich zu gestalten.

Für die Dacheindeckung dürfen lediglich nicht glänzende, matte Materialien verwendet werden. Solaranlagen und Fotovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.

2. Dachformen und Dachneigungen

I-geschossige Bebauung:

Bei eingeschossigen Wohn- und Nebengebäuden sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 15° - 20° und Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25° - 40° zulässig.

Innerhalb der WA 1, 3 und 5 sind auch eingeschossige Gebäude mit Flachdach zugelassen, wenn mehr als 50 % der Gebäudegrundfläche eine Traufhöhe von mindestens 5,50 m aufweist.

II-geschossige Bebauung:

Bei zweigeschossigen Wohn- und Nebengebäuden sind Flachdächer sowie Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° zulässig.

Innerhalb WA 4 sind auch Pultdächer mit einer Dachneigung von 15°- 20° zulässig.

Pulldächer können mit einem Gegenpult über maximal 30 % der Gebäudegrundfläche errichtet werden. Die Neigung des Gegenpultes darf 15° - 30° betragen.

Maximal 30 % eines geneigten Daches darf bezogen auf die Gebäudegrundfläche als eingeschossiges Flachdach oder als Pulldach ausgeführt werden.

3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf maximal die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen.

Dachaufbauten müssen zum Giebel bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen.

Zwerchhäuser sind zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet. Ihre Firste dürfen nicht in das obere Viertel des Hauptdaches reichen.

4. Stellplätze und Zufahrten

~~Alle Stellplätze und Zufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.~~

5. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen als bauliche Anlagen und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 0,60 m nicht überschreiten. Zäune sind bis zu einer Höhe von 1,00 m zugelassen. Hecken sind nur unter Verwendung von Laubgehölzen zulässig (siehe Pflanzliste 2). Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe sind zulässig, wenn der Vorgarten in mehr als 5,00 m Länge, gemessen parallel zur Straßenverkehrsfläche, dem Haus- oder Nutzgartenbereich zuzuordnen ist. Entsprechende Vorgärten sind mit Ausnahme des Bereiches östlich der Planstraße 2 mit denjenigen Bereichen identisch, für die zeichnerisch eine Ein- und Ausfahrtsbeschränkung festgesetzt wurde.

6. Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt.

Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind nicht überdachte Stellplätze, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehälter. Eventuelle Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig zu begrünen.

C Hinweise**1. Erdbebenzone**

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

2. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen wird dem Regenwasserversickerungsbecken innerhalb der festgesetzten Fläche für die Abwasserbeseitigung zugeleitet.

Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

3. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden.

Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

4. Maßnahmen zum Artenschutz

Die innerhalb des Umweltberichtes unter 2.1.2 ‚Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt‘ aufgeführten notwendigen Maßnahmen sind vor Baubeginn zu beachten.

D Pflanzlisten**Pflanzliste 1A – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(Bereich Abwasserbeseitigung)**

Strauchgehölze; Pflanzgröße: Höhe 125 bis 175 cm, 2 x verpflanzt,
Pflanzabstand 1,00 m mit Versatz von 0,50 bis 1,00 m

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

**Pflanzliste 1B – Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(Bereich Allgemeine Wohngebiete)**

Strauchgehölze; Pflanzgröße: Höhe 125 bis 175 cm, 2 x verpflanzt,
Pflanzabstand 1,00 m mit Versatz von 0,50 bis 1,00 m

Acer campestre ‚Nanum‘	Kleiner Feld-Ahorn
Amelanchier ovalis	Gemeine Felsenbirne
Amelanchier ovalis ‚Pumila‘	Kleine-Felsenbirne
Aronia melanocarpa	Apfelbeere
Buddleja davidii	Schmetterlingsstrauch
Berberis vulgaris	Sauerdorn
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Hedera helix ‚Arborescens‘	Strauch-Efeu
Ligustrum vulgare	Liguster
Ligustrum vulgare ‚Lodense‘	Zwerg-Liguster
Lonicera xylosteoides ‚Clavey’s Dwarf‘	Heckenkirsche ‚Clavey‘
Philadelphus coronarius	Bauernjasmin
Philadelphus coronarius ‚Dame Blanche‘	Gartenjasmin
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Ribes alpinum ‚Schmidt‘	Berg-Johannisbeere
Ribes sanguineum ‚Atrorubens‘	Blut-Johannisbeere
Rosa spec.	Wildrosen versch. Sorten
Spiraea vanhouttei	Pracht-Spiere
Syringa microphylla ‚Superba‘	Kleinblättriger Flieder
Syringa vulgaris	Gemeiner Flieder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus ‚Compactum‘	Kugel-Schneeball
Weigela Hybr. ‚Bristol Snowflake‘	Weißer Weigelie

Pflanzliste 2 – Heckeneinfriedungen

Pflanzgröße: Höhe: 100 bis 120 cm, 2 x verpflanzt

Berberis vulgaris (und Varianten)	Berberitze, Sauerdorn
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘ (und Varianten)	Liguster
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rosa spec.	Rosen (als Schnitthecke)
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere (Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica ‚Purpurea‘	Buche (rotes Laub)
Buxus sempervirens	Buxbaum

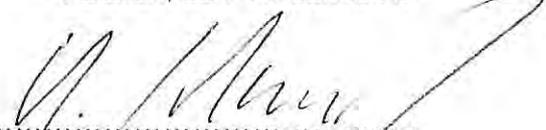
Pflanzliste 3 – Einzelbäume auf Grundstücken

Ausgangs-/Pflanzgröße: Hochstamm 3 x verpflanzt, Stammumfang min. 12 – 14 cm

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feld-Ahorn ‚Elsrijk‘
Acer platanoides ‚Cleveland‘	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Acer platanoides ‚Columnare Dila‘	Spitz-Ahorn ‚Columnare Dila‘
Acer platanoides ‚Crimson Sentry‘	Rotblättriger Säulen-Ahorn
Acer platanoides ‚Globosum‘	Kugel-Ahorn
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘	Säulen-Hainbuche (Kompakte Form)
Crataegus lavalley ‚Carrierei‘	Apfel-Dorn
Fagus sylvatica ‚Purple Fountain‘	Säulenbuche ‚Purple Fountain‘
Fraxinus excelsior ‚Greessink‘	Schmalkronige Esche
Fraxinus excelsior ‚Nana‘	Kugel-Esche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Malus sylvestris. (Züchtungen)	Zierapfel (nach Form und Farbe)
z. B.: ‚Hillieri‘; ‚Professor Sprenger‘; ‚Red Sentinel‘; ‚Rudolph‘	
Prunus cerasifera ‚Nigra‘	Blut-Pflaume
Robinia pseudoacacia ‚Frisia‘	Gold-Akazie
Sorbus aria ‚Majestica‘	Mehlbeerbaum ‚Majestica‘
Sorbus arnoldiana ‚Kirsten Pink‘	Rosa Arnolds-Eberesche
Sorbus aucuparia ‚Fastigiata‘	Säulen-Eberesche
Sorbus domestica	Speilerling, Sperbe
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winterlinde ‚Rancho‘
Ulmus glabra ‚Pendula‘	Schirm-Ulme

Alternativ können lokaltypische Obstbäume gepflanzt werden.

Aachen, den 11. Juni 2012



 Dipl. Ing. Architekt U. Schnuis,
 Büro RaumPlan