

Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 68 „Kirchhoven – Bergstraße / Tülmerstraße“

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.09.2004, zuletzt geändert am 21.12.2006 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 22.04.1993.

Art der baulichen Nutzung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß §1 Abs.6 Nr. 1 BauNVO werden die im Allgemeinen Wohngebiet gem. § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Sie sind damit unzulässig.

Höhe baulicher Anlagen

gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,5 m über der Bordsteinoberkante liegen.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

Zulässige Trauf- und Firsthöhe

I-geschossige Bebauung:

Die max. zulässige Traufhöhe TH beträgt 4,50 m und die max. zulässige Firsthöhe FH beträgt 8,00 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

II-geschossige Bebauung:

Die max. zulässige Traufhöhe TH beträgt 6,00 m und die max. zulässige Firsthöhe FH beträgt 7,00 m. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern entspricht der max. zulässigen Traufhöhe.

Definitionen:

Traufhöhe

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.

Firsthöhe

Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante definiert.

Bestimmung der Bezugshöhe

Als Bezugshöhe zur Bestimmung der First- und Traufhöhe gilt die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens.

Garagen und Stellplätze

gem. § 12 Abs. 6 BauNVO

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausnahme: Garagen und Carports sind in den den Verkehrsflächen zugewandten seitlichen Abstandsflächen nicht zulässig. Garagen sind maximal 5,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m, als zusätzlicher Stellplatz, herzustellen.

Ausnahme:

In den an die Verkehrsfläche und den Wirtschaftsweg anschließenden von Bebauung freizuhaltenden Flächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB in Verbindung mit § 12 Abs.6 BauNVO sind Garagen und Carports nicht zulässig.

Nebenanlagen

gem. § 14 Bau NVO

Nebenanlagen sind in den straßenseitigen Gartenbereichen (Raum zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) nicht zulässig.

Zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Flächen gem. §9 Abs. 1 Bau O NW sind gärtnerisch zu gestalten. Hierfür werden Pflanzen der Pflanzlisten 1 bis 4 empfohlen.

Nebenanlagen sind zur freien Landschaft hin mit geeigneten Gehölzen mindestens bis zur Höhe der Nebenanlagen zu begrünen. Die Grenze der neuen Baugrundstücke zur freien Landschaft ist mit Schnithecken aus Gehölzen der Pflanzenliste 2 mit 4 Pflanzen je laufenden Meter anzupflanzen. Die Hecken sind zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,50 m dauerhaft zu erhalten.

Pro Grundstück ist ein Hausbaum der Pflanzliste 3 oder 4 an geeigneter Stelle im Gartenbereich zu pflanzen. Alternativ kann in größeren Gartenbereichen (freies Areal von mind. 20 m²) der Baum durch einen Großstrauch (Solitär, Höhe ab 2,5 m) der Pflanzliste 1 ersetzt werden. In sehr beengten Situationen (Gartentiefe kleiner 7 m) ist die Pflanzung eines schmalen Säulenbaumes der Pflanzliste 4 ausreichend. Für Grundstücke auf denen mindestens ein Altbaum erhalten bleibt (gilt nur für Laubbäume), gilt die Pflanzverpflichtung erst nach Abgang des Altbaumes.

Bei allen Pflanzungen an den Grenzen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Pflanzlisten

Die angegebenen Größen und Qualitäten sind Mindestgrößen bzw. Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung.

Warnhinweis: Einige der aufgeführten Pflanzen können für bestimmte Personengruppen problematisch (z.B. für Allergiker) oder gefährlich (z.B. Giftpflanzen für Kleinkinder) sein. Die Auswahl der Pflanzen ist daher immer auf die persönlichen Umstände abzustimmen. Gegebenfalls sollte fachlicher Rat eingeholt werden.

Pflanzenliste 1: Naturnahe Gartengehölze / Bauerngartengehölze (Sträucher)

Großsträucher

Amelanchier lamarckii, Felsenbirne

Amelanchier laevis, Felsenbirne

Corylus avellana, Haselnuß

Malus sylvestris in Sorten, Zierapfel

Syringa vulgaris, Flieder

Taxus baccata, Eibe

Normalsträucher

Alle Beerenobststräucher

Aronia melanocarpa, Apfelbeere

Buddleia davidii, Schmetterlingsflieder

Buxus sempervirens, Buxbaum

Cornus sanguinea, Roter Hartriegel

Hydrangea macrophylla, Hortensie

Hedera helix ‚Arborescens‘, Strauchefeu

Holodiscus discolor, Scheinspiere

Kolkwitzia amabilis, Perlmutterstrauch

Ligustrum vulgare, Liguster

Philadelphus coronarius, Bauernjasmin

Ribes alpinum, Alpenbeere

Rosa spec., Wildrosen verschiedener Sorten

Spiraea arguta, Spierstrauch

Spiraea vanhouttei, Spierstrauch

Syringa microphylla, Herbstflieder

Weigela florida, Glockenstrauch

Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

Viburnum opulus, Wasserschnellball

Pflanzenliste 2: Heckenpflanzen

Mindestpflanzengröße bei Pflanzung: leichter Strauch ab 70 cm, leichter Heister ab 80 cm:

Buxus sempervirens, Buxbaum

Carpinus betulus, Hainbuche

Cornus mas, Kornelkirsche

Crataegus monogyna, Weißdorn

Fagus sylvatica, Buche (auch als Blutbuche in rot)

Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘, Liguster

Lonicera xylosteum, Heckenkirsche

Philadelphus coronarius, Falscher Jasmin

Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘, Zierbirne

Taxus baccata, Eibe

Pflanzenliste 3: Obstbäume

Apfel- und Pflaumenbäume, bei ausreichendem Platz auch Kirsch- und Birnenbäume beliebiger Sorte als Hochstämme mit mindestens 12 cm Stammumfang. Auch Zieräpfel, Zierbirnen und Zierpflaumen, aber keine japanischen Zierkirschen.

Besonders empfehlenswert sind die alten rheinischen Sorten (mindestens seit dem Jahr 1900 im Handel). Zu bevorzugen sind insbesondere lokaltypische Sorten, die aber z.T. kaum noch erhältlich sind. Beispiele für leicht erhältliche alte rheinische Sorten sind:

Apfelsorten:

Berlepsch, Kaiser Wilhelm, Rheinischer Bohnapfel, Rote Sternrenette, Zuccalmaglio (Lokalsorten: Langbroicher Süßer = Bröker Apfel, Schöner aus Brachelen, Schöner aus Linnich, Schöner aus Millich, Johannes Böttner, Burckhardts Renette, Schöner aus Miltenberg, Eifeler Rambour)

Birnensorten:

Gellerts Butterbirne, Gute Graue, Gute Luise

(Lokalsorten: Gangelter Winterzwiebelbirne, Bocketer Grüne, Beggendorfer Lange, Berder Graue)

Süßkirschen und Pflaumen:

Große schwarze Knorpelkirsche, Hauszwetsche

(Lokalsorten: Koröser Weichsel, Hattenrather wurzelechte Hauszwetsche)

Pflanzenliste 4: Kleinkronige Hausbäume

Es sind ausschließlich Hochstämme mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu verwenden.

Acer campestre 'Nanum', Kugel-Feldahorn

Carpinus betulus 'Frans Fontaine', Säulen-Hainbuche

Cornus mas, Kornelkirsche

Crataegus monogyna 'Stricta', Säulen-Weißdorn

Malus sylvestris in Sorten, Zierapfel

Prunus cerasifera 'Nigra', Blutpflaume

Prunus cerasifera 'Hollywood', Essbare Blutpflaume

Sorbus aucuparia, Vogelbeere

Sorbus aucuparia var. Edulis, Essbare Vogelbeere

Sorbus aucuparia 'Fastigiata', Säulen-Vogelbeere (für sehr beengte Situationen)

Gestalterische Festsetzungen

Gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauO NRW werden im Bebauungsplan folgende Festsetzungen zur Gestaltung getroffen:

Gestaltung der Fassaden und Dächer

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

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

Die Fassaden der Garagen sind in Farbe und Material der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen

Dachformen und Dachneigungen

Bei Doppelhäusern ist die Dachform und Dachneigung anzupassen.

I-geschossige Bebauung:

Bei eingeschossigen Wohn- und Nebengebäuden sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 25° - 45° und Flachdächer zulässig.

II-geschossige Bebauung:

Bei zweigeschossigen Wohn- und Nebengebäuden sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° - 15° zulässig.

Dachaufbauten und Dacheinschnitte

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

Dachaufbauten müssen zum Giebel (Ortgang) bzw. untereinander einen Mindestabstand von 1,25 m einhalten. Dachaufbauten sind grundsätzlich nur in horizontaler Ebene, nicht übereinander, zulässig und dürfen nicht in das obere Viertel der Dachhöhe reichen. Die Dachneigungen von Gauben dürfen maximal 60° betragen.

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

Stellplätze und Zufahrten

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

Einfriedungen und Vorgärten

Soweit es sich um bauliche Anlagen oder Zäune handelt, darf die straßenseitige Einfriedung und solche zwischen der Straßengrenze und der vorderen Baugrenze 0,60 m Höhe nicht überschreiten.

Mauern zur Einfriedung müssen aus dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude hergestellt werden.

Hecken sind nur zulässig, wenn sie aus heimischen Laubgehölzen bestehen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten.

Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze werden gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen und Einrichtungen i. S. § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports ausgeschlossen.

HINWEIS

Wasserschutzzzone III A

Die Errichtung, Wiederherstellung, Erweiterung, wesentliche Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen innerhalb der Wasserschutzzzone III A ist genehmigungspflichtig.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 0 24 25 / 76 84 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 – 19 DSchG wird hingewiesen.