

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen

Die Erstellung des Bebauungsplanes stützt sich auf:

1. Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585)
2. Die Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S.466)
3. Die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)
4. Die Bauordnung für das Land NRW – Landesbauordnung – (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 17.12.2009 (GV. NRW. S. 863)

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit § 1 BauNVO:

- 1.1. Im Plangebiet wird als Art der Baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
- 1.2. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V. mit §16 BauNVO:

- 2.1. Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.
- 2.2. Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO sind in den Nichtvollgeschossen die Flächen der Aufenthaltsräume einschließlich ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

3. Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO:

- 3.1. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,6 m über der Bordsteinkante liegen. Alle Höhenmaße beziehen sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstücks liegt.
- 3.2. Die Traufhöhe (TH) der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen wird auf maximal 4,50 m, die Firsthöhe (FH) auf maximal 8,50 m über der Bezugshöhe festgesetzt.
Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut in der Fassadenmitte gemessen, bzw. bei Ausbildung einer Attika gilt die Oberkante der Attika. Die Traufhöhe bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe der niedrigeren Seite.
Als Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und der Oberkante der oberen Dachbegrenzungskante definiert.

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

4. Flächen für Nebenanlagen sowie Garagen, Stellplätze, Carports gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. mit § 12 Abs. 6 BauNVO

- 4.1. 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.
Hiervon ausgenommen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen zum öffentlichen Fuß- und Radweg. Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zum öffentlichen Fußweg ist mit mindestens 1.00 m 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.
- 4.2. In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze werden gem. § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports ausgeschlossen.

5. Immissionen

Im Übergang zwischen Wohngebiet und Außenbereich (im Plan schraffierter Bereich) können gemäß Geruchsgutachten leichte Überschreitungen der Richtwerte gem. GIRL durch Gerüche von landwirtschaftlichen Betrieben auftreten.

6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 6.1. Stellplätze und Zufahrten der Wohnbauflächen sind aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.
- 6.2. Um eine Auslösung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden, sind folgende Maßnahme notwendig:
- Vor Baufeldräumung sind die Parzellen 55 tlw. und 201 tlw. auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren zu untersuchen. Dies gilt auch für aktuell nicht besetzte Fledermausquartiere (Schutz der Lebensstätte).
 - Bei positivem Befund ist ein Baustopp zu veranlassen. Weitere Maßnahmen (z.B. Umsiedelung) sind mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

7. Pflanzvorschriften im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Anlage von Laubgehölz- Schnitthecken am südlichen Rand des Plangebietes

- Mindestqualität von Heckenpflanzen: 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe : ab 60 cm
- Pro laufendem Meter sind mindestens 3 Pflanzen zu setzen
- Für die Fertigstellungspflege ist 1 Jahr, für die Entwicklungspflege sind 2 Jahre vorzusehen. In der Anwuchsphase sind die Gehölze bei Trockenheit ausreichend zu wässern.
- Die Heckenanpflanzung ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Pflanzausfälle sind laufend jährlich zu ersetzen.
- Es sind die einzuhaltenden Grenzabstände gemäß Nachbarrecht NRW zu beachten.

Im Bereich der für die Regenwasserversickerung festgesetzten Fläche soll eine naturnahe Ausgestaltung erfolgen. Die Böschungen und Ränder sind mit freiwachsenden Sträuchern entsprechend der vorhandenen Versickerungsanlage einzugrünen.

Pflanzliste

Gehölzartenliste für Laubgehölzschnitthecken

Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Buxbaum	Buxus sempervirens
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Kornelkirsche	Cornus mas
Buche (auch als Blutbuche in rot)	Fagus sylvatica,
Stechpalme (sehr giftig)	Ilex aquifolium
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Falscher Jasmin in geeigneten Sorten	Philadelphus coronarius
Zierbirne' (verträgt starken Schnitt)	Pyrus calleryana ,Chanticleer'
Alpenbeere	Ribes alpinum,
Schnee- und Purpurbeeren in geeigneten Sorten	Symphoricarpos spec
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Gehölzartenliste für freiwachsende Strauchpflanzungen

Faulbaum	Frangula alnus
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Hasel	Corylus avellana
Hundsrose	Rosa canina
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hainbuche	Carpinus betulus
Stechpalme (sehr giftig)	Ilex aquifolium
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana

Gehölzartenliste für Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Echtes Geißblatt	Lonicera caprifolium
Waldrebe	Clematis vitalba
Hopfen	Humulus lupulus

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.

8. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich gemäß § 9 Abs. 1a BauGB nach naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung

Beachtung der DIN 18920 "Zum Schutz von Bäumen Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen"

B Gestalterische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW

9. Gestaltung der Fassaden und Dächer:

9.1. Dachformen, Dachneigungen, Dachmaterialien

Als Dachformen sind nur Pult-, Sattel- und Walmdächer zulässig.

Maximal 30% der Dächer bezogen auf die Gebäudegrundfläche, dürfen als Flachdach ausgebildet werden.

Die Dachneigung wird mit mindestens 22° - maximal 40° vorgeschrieben.

Für Garagen und Carports sind diese Vorschriften nicht anzuwenden.

Für die Dacheindeckung sind matte, nicht glänzende Ziegel- und Betondachsteine zulässig. Andere Materialien dürfen nicht verwendet werden.

9.2. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Die Materialien und Dachaufbauten sind in Art und Farbe der Eindeckung des Hauptdaches anzupassen.

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf max. 50% bzw. max. 5,00 m 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.

Traufseitig 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.

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

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

10. Einfriedungen und Vorgärten

10.1. 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.

10.2. Hecken sind nur zulässig, wenn sie aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzenliste (6) 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.

Hinweise

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, unverzüglich zu melden. Auf §§ 13-19 DSchG wird hingewiesen.

Bodenschutz

Die belebte Oberbodenschicht ist vor Beginn der Bauarbeiten gemäß DIN 18915 zu sichern und für die Anlage von Vegetationsflächen - vorzugsweise im Baugebiet - wieder zu verwenden. Davon ausgenommen sind die Bereiche mit Auffüllböden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf die für die baulichen Anlagen vorgesehenen Flächen zu beschränken. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Bodenverdichtungen im Bereich von Freiflächen sind nach Abschluss der Baumaßnahmen entsprechend zu beseitigen.

Umweltverträgliche Baustelleneinrichtung und -betrieb

Die Flächeninanspruchnahme für Zufahrten und Lagerflächen ist möglichst gering zu halten bzw. versiegelte oder teilversiegelte Flächen sind bevorzugt zu benutzen.

Niederschlagswasser

Das von den Dach- und versiegelten Hofflächen anfallende Niederschlagswasser der privaten Dach- und Wegeflächen, soweit es nicht der Brauchwassernutzung dient bzw. zum Zweck der Gartenbewässerung gesammelt wird, sowie das Wasser der Verkehrsanlagen ist an einen separaten Regenwasserkanal im Straßenraum anzuschließen und wird einer zentralen Versickerungsanlage im Plangebiet zugeführt.

Beseitigung von Bäumen und Sträuchern

Alle im Planungsgebiet vorhandenen Gehölzstrukturen (Bäume und Sträucher) dürfen nur in den Herbst- und Wintermonaten, d.h. außerhalb der Brutsaison europäischer Vogelarten von März bis September, beseitigt werden.