



## **Textliche Festsetzungen**

### **zur 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP)**

#### **Nr. 12 ‚Waldenrath-Kleiner Eschweg‘**

##### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

###### **1. Art der baulichen Nutzung:**

- 1.1 Im Plangebiet wird als Art der Baulichen Nutzung "Dorfgebiet" (MD) gem. § 5 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die im Dorfgebiet gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9 zulässige Nutzungen und gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die gem. § 5 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie sind damit unzulässig.

###### **2. Maß der baulichen Nutzung:**

- 2.1 Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind max. zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
- 2.2 Bei der Ermittlung der Geschossflächenzahl (GFZ) gem. § 20 BauNVO sind in den Nichtvollgeschossen die Flächen der Aufenthaltsräume einschl. ihrer Umfassungswände mitzurechnen.

###### **3. Höhenlage der baulichen Anlagen:**

- 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 Grundstückes liegt.

###### **4. Zulässige Trauf- und Firsthöhe:**

- 4.1 Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen darf im Mittel eine max. Traufhöhe (TH) von  
  
bei I-geschossigen Gebäuden : TH = 4,50 m  
  
bei II-geschossigen Gebäuden: TH = 6,00 m  
  
über der Bezugshöhe nicht überschreiten.
- 4.2 Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen darf im Mittel eine maximale Firsthöhe (FH)  
  
bei I-geschossigen Gebäuden: FH = 8,50 m  
  
bei II-geschossigen Gebäuden: FH = 9,00 m  
  
über der Bezugshöhe nicht überschreiten.

#### 4.3 Traufhöhe:

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der unteren Bezugshöhe und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut in Fassadenmitte gemessen, 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 oberen Dachbegrenzungskante definiert.

#### Bestimmung der Bezugshöhe:

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

## **B Gestalterische Festsetzungen**

### **1. Gestaltung der Fassaden und Dächer:**

- 1.1 Bei Doppelhäusern sind die Fassaden und Dächer beider Haushälften in Material, Farbe und Dachneigung einheitlich zu gestalten und anzupassen.
- 1.2 Die Fassaden der Garagen sind in Farbe und Material der Gestaltung des Hauptgebäudes anzupassen.
- 1.3 Für die Dacheindeckung sind matte Ziegel- und Betondachsteine zulässig. Andere Materialien dürfen nicht verwendet werden. Solaranlagen und Fotovoltaik Anlagen sind auf den Dächern zulässig.

### **2. Dachformen und Dachneigungen:**

- 2.1 Als Dachform sind nur Pult-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Maximal 30 % der Dächer, bezogen auf die Gebäudegrundfläche, dürfen als Flachdach ausgebildet werden.
- 2.2 Für die Sattel-, Walm- und Pultdächer im eingeschossigen Bereich ist ein Neigungswinkel zwischen 22° und 40° zulässig.
- 2.3 Für die Sattel- und Walmdächer ist im zweigeschossigen Bereich der Neigungswinkel zwischen 22° und 40° zulässig. Für die Pultdächer ist im zweigeschossigen Bereich der Neigungswinkel von max. 10° zulässig.
- 2.4 Für Garagen und Carports sind diese Vorschriften nicht anzuwenden.

### **3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte:**

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

3.2 Für I-geschossige Gebäude gelten die folgenden Festsetzungen:

Die Gesamtlänge aller Dachaufbauten bzw. Dacheinschnitte einer Gebäudeseite darf max. die Hälfte (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.

3.3 Bei II-geschossigen Gebäuden sind keine Dachaufbauten zulässig.

### **4. Stellplätze und Zufahrten:**

4.1 Stellplätze und Zufahrten sind in den überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen sowie zwischen der Straßengrenze und den dieser Grenze zugeordneten Baugrenzen (= Vorgärten) zulässig.

### **5. Nebenanlagen und Garagen:**

5.1 Nebenanlagen, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

5.2 Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m, als zusätzlicher Stellplatz, herzustellen.

5.3 Der seitliche Abstand von Garagen und Carports zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 1,0 m betragen.

### **6. Einfriedungen und Vorgärten:**

6.1 Soweit es sich um bauliche Anlagen oder Zäune handelt, darf die straßenseitige Einfriedung 0,6 m Höhe nicht überschreiten.

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

6.3 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.

## **C Pflanzvorschriften**

### **1. Regenwasserversickerungsanlage:**

- 1.1 Im Bereich der Regenwasserversickerungsanlage soll eine naturnahe Ausgestaltung erfolgen. Die Böschungen und Ränder sind mit Gruppen aus heimischen Sträuchern und schmalkronigen Bäumen zu bepflanzen.

Einzelheiten zu Gehölzarten und Standorten sollen im Rahmen der Ausführungsplanung festgelegt werden.

### **2. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern:**

- 2.1 Innerhalb des Dorfgebietes sind im hinteren Gartenbereich entlang der mit der Signatur 00000 gekennzeichneten Grundstücksgrenzen Hecken aus Gehölzen der Artenliste A oder B mit 4 Pflanzen pro laufenden Meter anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen nicht baulich genutzten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen und zu erhalten.
- 2.2 Einfriedende Hecken sind nur zulässig, wenn sie aus Gehölzen der Artenlisten A oder B bestehen.

### **Artenliste A-Arten der potentiell natürlichen Vegetation:**

#### **Bäume Größenordnung I (>15 m):**

Fagus sylvatica (Rotbuche)

Fraxinus excelsior (Esche)

Quercus robur (Stieleiche)

Quercus petraea (Traubeneiche)

Tilia cordata (Winterlinde)

#### **Bäume Größenordnung II (<15m):**

Betula verrucosa (Sandbirke)

Carpinus betulus (Hainbuche)

Populus tremula (Espe)

Sorbus aucuparia (Eberesche)

#### **Sträucher:**

Cornus sanguinea (Hartriegel)

*Corylus avellana* (Hasel)

*Crataegus monogyna* (Weißdorn)

*Frangula alnus* (Faulbaum)

*Ilex aquifolium* (Stechpalme)

*Prunus spinosa* (Schlehe)

*Rosa canina* (Hundsrose)

*Salix caprea* (Salweide)

**Artenliste B-Arten naturnaher Hecken (Höhe >1,50 m):**

Neben Arten der Liste A können speziell für hohe Hecken im Gartenbereich auch folgende Gehölze Verwendung finden:

**Bäume Größenordnung II (<15 m):**

*Acer campestre* (Feldahorn)

*Malus communis* (Wildapfel)

*Prunus avium* (Vogelkirsche)

*Pyrus pyraeaster* (Wildbirne)

*Sorbus torminalis* (Elsbeere)

Sträucher:

*Buxus sempervirens* (Buxbaum)

*Cornus mas* (Cornelkirsche)

*Euonymus europaeus* (Pfaffenhütchen)

*Ligustrum vulgare* (Liguster)

*Lonicera xylosteum* (Heckenkirsche)

*Philadelphus coronarius* (Bauernjasmin)

*Prunus cerasifera* (Kirschpflaume)

*Ribes rubrum* (Rote Johannisbeere)

*Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball)

*Viburnum opulus* (Wasserschneeball)

## **Artenliste E-Rasenansaat im Bereich erosionsgefährdeter Flächen**

Artenliste und Mengenangaben erfolgen in Anlehnung an FOERSTER (1990):

Festuca rubra rubra (5,0 kg Saatgut/ha)

Festuca pratensis (10,0 kg Saatgut/ha)

Phleum pratense (3,0 kg Saatgut/ha)

Alopecurus pratensis (2,0 kg Saatgut/ha)

Lotus uliginosus (0,5 kg Saatgut/ha)

Trifolium dubium (0,5 kg Saatgut/ha)

Trifolium pratense (0,5 kg Saatgut/ha)

### **D Hinweise:**

#### **1. Niederschlagswasser:**

Das gesamte anfallende Niederschlagswasser, soweit es nicht der Brauchwassernutzung dient bzw. zum Zweck der Gartenbewässerung gesammelt wird, sowie das Wasser der Verkehrsflächen wird gem. §51a LWG einer zentralen Versickerungsanlage im Plangebiet zugeführt.

#### **2. Bodenschutz:**

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Bauarbeiten unter Einhaltung der DIN 18195 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Davon ausgenommen sind die Bereiche mit Auffüllböden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf die für bauliche 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.

#### **3. Bodendenkmalschutz:**

Auf die Meldepflicht bei der Entdeckung von Bodendenkmälern nach § 15 DSchG wird hingewiesen. Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen auf die Anzeigepflicht bei dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege aufmerksam zu machen.

#### **4. Immissionen:**

Da es sich im Plangebiet um Dorfgebiet gem. § 5 BauNVO handelt, sind landwirtschaftliche Immissionen soweit sie das zumutbare Maß nicht überschreiten, hinzunehmen. Im Plangebiet darf höchstens eine Tierhaltung bis 0,5 GV (Großvieheinheit) je volle 250 qm Grundstücksfläche gehalten werden. Da Pferde, Rindvieh (Großvieh) und Schweine ein besonderes Geruchspotential aufweisen, ist deren Haltung unzulässig.

## **5. Bergbau:**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bergbaurechtlichen Erlaubnisfeldes „Rheinland“ der Wintershall Holding GmbH. Es handelt sich um die Berechtigung zur Aufsuchung und Gewinnung von Kohlewasserstoffen.

## **6. 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.