

## **Textliche Festsetzungen Bebauungsplan Nr. 65 ‚Heinsberger Bruch‘**

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997, zuletzt geändert am 27.07.2001 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**

Die Oberkante der Traufe der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen darf im Mittel eine maximale Traufhöhe (TH) von 4,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.

Die Oberkante des Firstes der zu errichtenden Gebäude und baulichen Anlagen darf im Mittel eine maximale Firsthöhe (FH) von 8,50 m über der Bezugshöhe nicht überschreiten.

Definitionen:

#### 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 obersten Dachbegrenzungskante definiert.

#### Bestimmung des 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 nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Die Garagenzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m, als zusätzlicher Stellplatz, herzustellen.

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

## **Zulässige Zahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB*

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

## **Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB*

Der Spielplatz ist mit wasserdurchlässigen Materialien zu befestigen und naturnah mit ungiftigen Gehölzen einzugrünen. Als Einfriedung ist eine Hecken der Pflanzliste 1 und darüber hinaus sind großkronigen Hochstammbäumen an zu pflanzen.

## **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**

*gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB*

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind im hinteren Gartenbereich entlang der mit der Signatur ○○○○○ gekennzeichneten Grundstücksgrenzen Hecken aus Gehölzen der Pflanzenliste 1 mit 4 Pflanzen je laufenden Meter anzupflanzen.

Im Vorgarten, mittig zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Baugrenze, ist ein Baum der Pflanzliste 2 zu setzen.

Standort - und Sortenauswahl sind auf die Platzverhältnisse abzustimmen.

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.

### **Pflanzenliste 1: Naturnahe Hecken, ab 1,50 m Schnitthöhe**

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

Acer campestre, Feldahorn  
Buxus sempervirens, Buxbaum  
Carpinus betulus, Hainbuche  
Cornus mas, Kornelkirsche  
Corylus avellana, Hasel  
Crataegus monogyna, Weißdorn

Fagus sylvatica, Buche (auch als Blutbuche in rot)  
Ilex aquifolium, Stechpalme  
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘, Liguster  
Lonicera xylosteum, Heckenkirsche  
Philadelphus coronarius, Bauernjasmin  
Prunus avium, Vogelkirsche (eingestreut)  
Quercus robur, Stieleiche (eingestreut)  
Sorbus aucuparia, Vogelbeere (eingestreut)  
Taxus baccata, Eibe  
Tilia cordata, Winterlinde, für sehr hohe Hecken  
Viburnum lantana, Wolliger Schneeball

## **Pflanzenliste 2: Schmalkronige Straßenbäume**

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

Acer campestre ‚Elsrijk‘, Schmäler Feldahorn  
Acer platanoides, nur schmalkronige Sorten wie Columnare oder Olmstedt, Schmäler Spitzahorn  
Carpinus betulus, insbesondere schmalkronige Sorte Frans Fontaine, Hainbuche  
Malus sylvestris ‚Street Parade‘, Zierapfel  
Malus tschonoskii, Zierapfel  
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘, Zierbirne  
Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘, Säuleneiche  
Tilia cordata ‚Rancho‘, Kleine Winterlinde

Sortenliste für kleinkronige Bäume mit 2 - 4 m Durchmesser und 5 - 10m Höhe:

Acer campestre ‚Nanum‘, Kugel-Feldahorn  
Acer rubrum ‚Armstrong‘, Schmalkroniger Rotahorn\*  
Aronia melanocarpa, Schwarze Apfelbeere  
Carpinus betulus ‚Frans Fontaine‘, Schmale Säulenhainbuche  
Crataegus monogyna ‚Stricta‘, Säulen-Weißdorn  
Ginkgo biloba ‚Princeton Sentry‘, Schmalkroniger Ginkgo\*  
Prunus fruticosa ‚Globosa‘, Kugel-Steppenkirsche  
Prunus hillieri ‚Spire‘, Schmale Zierkirsche ‚Spire‘  
Prunus x schmittii, Schmale Zierkirsche  
Prunus nigra ‚Mahogany Lustre‘, Nicht-fruchtende Zierkirsche  
Quercus robur ‚Fastigiata Koster‘, Säulen-Eiche\*

\* die gekennzeichneten Sorten werden etwas höher, jedoch nicht breiter

## **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 und Dachneigung einheitlich zu gestalten und anzupassen.

Für die Dacheindeckung sind matte 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**

Als Dachform sind Pult-, Sattel- und Walmdächer zulässig. Für die geneigten Dächer ist ein Neigungswinkel zwischen 25° - 40° zulässig.

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

Für Garagen und Carports sind die Vorschriften nicht anzuwenden.

Bei Doppelhäusern ist die Dachform und Dachneigung anzupassen.

### **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.

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.

### **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 0,60 m Höhe nicht überschreiten.

Mauern zur Einfriedung müssen aus dem gleichen Material und dergleichen 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.

Die Vorgärten sind so zu gestalten, dass mindestens 50% der Fläche bepflanzt werden. Garagenzufahrten und /oder Stellplätze sind mit einem wasserdurchlässigen Material zu versehen.

Hauseingänge und Zuwegungen in einer Breite bis zu 2,0 m sind davon ausgenommen.

Vorgärten dürfen nicht als Lager- und Abstellfläche genutzt werden.

Als Vorgarten wird die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze definiert.

### Hinweis

#### **Grundwasserstand**

Bei der Gebäudeplanung sind Vorkehrungen zu treffen, die einen oberflächennahen Grundwasserstand der zwischen 1,30 m und 1,40 m unter Gelände ansteht, berücksichtigen.

#### **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.