Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 85

"Grebben - Ilbertzstraße - Andreasstraße" _____ M.:1:500

Textliche Festsetzungen

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzung (BauNVO) in den jeweiligen zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Offenlage gültigen Fassung

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Anlagen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nichtstörende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

im gesamten Geltungsbereich des Plangebiets nicht zulässig sind und nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2. Zulässige Zahl der Wohneinheiten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

3.1 Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO
Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die hingerechnete Grundflächenzahl in den Baugebieten WA 1 – WA 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche maximal bis zu 75 % überschritten werden.

3.2 Zahl der Vollgeschosse gem. § 20 Abs. 1 BauNVO
Als Vollgeschosse gelten Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf Ihre Zahl angerechnet werden.

Die für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 4 zulässige Anzahl der Vollgeschosse ist der Festsetzungen der Planzeichnung zu entnehmen.

3.3 Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO
Die maximalen Höhen der baulichen Anlagen werden gem. § 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO folgendermaßen festgesetzt:

maximale Traufhöhe: TH = 6,50 m

maximal Firsthöhe

für Gebäude mit Satteldächern,
Walmdächern und Zeltdächern: FH = 10,50 m

maximale Gesamtgebäudehöhe
für I-geschossige Gebäude mit
Flachdächern = Stellplatzgeschoss: GH I-G = 7,00 m

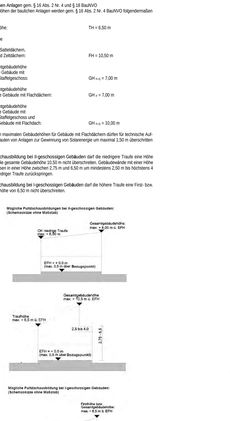
maximale Gesamtgebäudehöhe
für II-geschossige Gebäude mit Flachdächern: GH II = 7,00 m

maximale Gesamtgebäudehöhe
für II-geschossige Gebäude mit
Flachdächern = Stellplatzgeschoss und
III-geschossige Gebäude mit Flachdächern: GH I,II = 10,00 m

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen für Gebäude mit Flachdächern dürfen für technische Aufbauten und Aufbauten von Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie um maximal 1,50 m überschritten werden.

Bei einer Pultdachausbildung bei II-geschossigen Gebäuden darf die niedrigere Traufe eine Höhe von 6,50 m und die gesamte Gebäudehöhe 10,50 m nicht überschreiten. Gebäudeteile mit einer Höhe über 8,00 m müssen in einer Höhe zwischen 2,75 m und 6,50 m um mindestens 2,50 m bis höchstens 4 m in Richtung niedrige Traufe zurückspringen.

Bei einer Pultdachausbildung bei I-geschossigen Gebäuden darf die höhere Traufe eine First- bzw. Gesamtgebäudehöhe von 6,50 m nicht überschreiten.



Die Höhenangaben beziehen sich auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH). Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) bezeichnet sich jeweils auf die Höhenlage des Schnittpunktes, der sich in der Verlängerung der Mittelachse des jeweiligen Gebäudes rechnerisch zur Straßenbegrenzungslinie befindet. Dieser Schnittpunkt ist auf der Grundlage der im Bebauungsplan entlang der Straßenbegrenzungslinie zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte für das jeweilige Gebäude endlosig durch Interpolation einzelnörtlich:

Die Erdgeschossfußbodenhöhe der Wohngebäude und des Feldgebäudes der Garagen muss mindestens 0,20 m und höchstens 0,50 m über diesem Höhenbezugspunkt liegen.

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (= EFH) der Gebäude und dem äußeren Schnittkreuz von Außenwandwand und Dachhaut. Bei Pultdächern bezeichnet die Traufhöhe die Schnittlinie mit der niedrigeren Außenwand.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (= EFH) und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

Die Gebäudehöhe (GH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden (= EFH) und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante inklusive Attika.

4. Bestimmung der Geländeoberfläche gem. § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 4 BauO NW

Die Vorgärten, Stellplätze, Zufahrten und Hauszugänge sind auf die jeweilige angrenzende Erschließungsstraße der Straße, von der sie erschlossen werden, anzubinden. Seitlich an Verkehrsflächen angrenzende Parkflächen sind entsprechend höhenmäßig anzupassen. Die oberbezüglichen Höhenbezugspunkte sind entlang der Straßenbegrenzungslinien zeichnerisch festgesetzt.

Als Geländeoberfläche im Sinne des § 2 Abs. 4 BauO NW sind die entlang der Straßenbegrenzungslinie der das jeweilige Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche zeichnerisch festgesetzten Höhenbezugspunkte heranzuziehen.

In den übrigen Bereichen ist das Gelände die jeweiligen Baugrundstückes unter Beachtung des § 6 BauO NRW (Abstandsflächen) an die angrenzenden Höhen der Nachbargrundstücke anzugleichen.

Eine Veränderung der Geländeoberfläche ist grundsätzlich nur auf dem eigenen Grundstück zulässig. Eine darüber hinaus gehende Veränderung erfordert eine rücksichtsvolle Grundstücksgrenze erforderlich, so ist diese in Form von trockenem 3-Stein-Mauerwerk als Böschung anzulegen und mit Gehölzen der Pflanzliste 2 und / oder 3 zu bepflanzen.

5. Bauweise gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Für das gesamte Plangebiet wird gemäß § 22 BauNVO eine offene Bauweise festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1, und WA 3 sind nur Einzelhäuser und in den Baugebieten WA 1 und WA 3 sind in Treibenschen nur Einzelhäuser oder nur Doppelhäuser zulässig, die entsprechenden zeichnerischen Festsetzungen sind bs. besehen. Im WA 4 sind nur Hausgruppen zulässig.

Zulässige Überschreitung der Baugrenze gem. § 23 Abs. 3 BauNVO
Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO darf die Baugrenze durch die Gebäuden der überbaubaren Flächen für eingeschossige Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m, mit einer zulässigen Gesamtfläche von maximal 21,0 m² überschritten werden.

- In den Baugebieten WA 2 und WA 3 sind keine, straßenangewandten Baugrenzen.
- Im Baugebiet WA 1 die hinteren, straßenabgewandten oder vorderen, straßenzugewandten Baugrenzen. Solche dies aus Gründen der Lage des Baukörpers oder den Grundstückszuschnittes nicht möglich wäre, gilt der seitlichen Baugrenze.

Die baustellenungerechten Abstandsflächen sowie die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind zu beachten.

6. Garagen, Carports und Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO

6.1 Bei der Planung von Stellplätzen, Garagen und Carports die Bereiche in denen Ein- und Ausfahrten unzulässig sind, zu beachten. Auf Grundflächen und Bereichen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen sind das Parken und das Überfahren nicht zulässig.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garagen und Carports in den überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind Garagen und Carports unzulässig.

6.3 Garagen und Carports sind maximal 2,0 m hinter die rückwärtigen Baugrenze zulässig.

6.4 Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zu öffentlichen Verkehrsflächen mindestens 2,00 m betragen und ist zu bepflanzen.

6.5 Die Garagen- und Carportzufahrten sind mit einer Mindestlänge von 5,00 m herzustellen.

6.6 Der seitliche Abstand von Stellplätzen zu allen Verkehrsflächen beträgt mindestens 1,00 m und ist zu bepflanzen.

6.7 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Stellplätze in den überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze in den Vorgartenbereichen zulässig.
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 sind Stellplätze nur in den überbaubaren Flächen und in den mit „B" gekennzeichneten Bereichen zulässig.

6.8 Für eine 2. Wohneinheit (WA 1 – WA 3) sind Stellplätze in einer maximalen Breite von 2,50 m und einer Tiefe von 5,00 m - unter Beachtung von 6.1 – 6.6 - zulässig.

6.9 Bezugshöhe der Garagen
Bezüglich der Einrichtung von Garagen unmittelbar an der Grundstücksgrenze gemäß § 6 Abs. 8 BauONW, gelten die Festsetzungen unter 3.3. entsprechend.

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

7.1 Nebenanlagen wie Gartenzäuten, Gerätschuppen, Gewächshäuser, Fahrradstellanlagen mit mehr als 10 m² Grundfläche, Schwimmbecken Schwimmbecken mit mehr als 20 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig, ausgenommen hiervon sind:

7.2 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 Standorte für Abfallbehälter, wenn diese eingehaust bzw. eingegrünt werden (z.B. Hecke, Berankerung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.

7.3 Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden
Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 3,00 m eingehalten wird. Weitere Hinweise zu haustechnischen Anlagen siehe unter Punkt C, Hinweise, Nr. 13.

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

8. Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21
Für die mit GFL 1 gekennzeichnete Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt.

Für die mit GFL 2 gekennzeichnete Fläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Stadt Heinsberg festgesetzt.

10. Immissionsschutz gem. § 9 Abs 1 Nr. 24 BauGB
Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallpiegeln-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1: 2018-01, Ziffer 7.1:

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$

Oder ist:

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;

$K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches;

L_a = der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5

Mindestens einzuhalten sind:

$R'_{w,ges}$ = 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien;

$R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Büroräume u. Ähnliches

11. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

11.1 Begrünung
Zum Schutz von Vogelbrüten (Brut- und Bodenarbeiten nur von September bis Februar begonnen werden. Sofern dies nicht möglich ist, ist vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss lauternder Vogelbrüten vorzunehmen. Die Bäume im Nordwesten des Plangebietes (Flurstück 93) sind vor Beginn der Rodungen auf Lebensstätten zu untersuchen. Insbesondere starke Totholzbäume, starke Weide-und starke Robuchen) müssen vor Rodung und Kürzeschritt auf unerlaubte Hohlungen und hohlende Tiere abgesucht werden. Beim Zuschneiden ist auf Hohlungen und Tiere zu achten.

11.2 Schutz gefährdeter Vogelbrüten und von Fledermäusen
Im Falle des Fundes von Vogelbrüten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen und der Kreis Heinsberg (Untere Naturschutzbehörde) sowie zur Bergung ein Fachmann zu verständigen. Soweit erforderlich, sind weitere Tiere zu pflegen und anschließend auszuwildern.

11.3 Ersatz Lebensstätten
Als Ersatz für entfernte gehende Quartiere von Fledermäusen sind mindestens fünf hochwertige Fledermauskästen an geeigneter Stelle durch eine fledermauskundlich versierte Fachkraft zu installieren. Höhlenbäume sind nicht zulässig. Die Kästen sind in sonnigen, der allen Kästen sind spätestens ab 5 Jahre Zustand und Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.

Wird bei Rodungen im Winterquartier von Fledermäusen gefunden, sind mindestens zwei als Winterquartier geeignete Kästen zu aufhängen.

Im Falle des Fundes und der Zerstörung von Lebensstätten planungsrelevanter Vogelarten sind diese in ausreichender Zahl und Qualität zu ersetzen.

11.4 Beleuchtung
Bei der Beleuchtung der Baustellen (insbesondere im Sommerhalbjahr), sowie bei der Straßenbeleuchtung, ist auf helle, weiße Lampen mit hohen UV-Anteil zu verzichten. Es sind Lampen mit farbtundlichen Spektrum zu verwenden. Eine weitreichende, horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.

11.5 Tierfallen
Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Gullys, Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter usw. zu entschärfen (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern).

11.6 Grüne Glasfronten
Grüne Glasfronten sind in einer für Vögel sichtbaren und nicht spiegelnden Weise auszuführen. Großflächige Fensterflächen können als tödliche Falle für Vögel wirken, da diese von Vögeln kaum wahrgenommen werden. Nachfolgende Maßnahmen helfen, Anflüge an Glasfronten zu vermeiden:
- Durchsicht durch übereinander versetzte Glasflächen sind zu vermeiden, da Vögel sonst in sich spiegelnde Räume sehr leicht hineinfliegen. Dadurch entstehen Fallen, in denen sie sich verfangen und verletzen können. Deshalb sind Durchsichten durch übereinander versetzte Glasflächen zu vermeiden.
- Durchsicht durch übereinander versetzte Glasflächen sind zu vermeiden, da Vögel sonst in sich spiegelnde Räume sehr leicht hineinfliegen. Dadurch entstehen Fallen, in denen sie sich verfangen und verletzen können. Deshalb sind Durchsichten durch übereinander versetzte Glasflächen zu vermeiden.
- Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden, dass für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgrund dort nicht eingesetzt).

11.7 Einbau von Nistkästen
An jedem Gebäude sind an geeigneter Stelle drei künstliche Nistkästen für gebäudebewohnende Vögel (z.B. Mehlschwalbe, Mauersegler, Haussperling, etc.) oder drei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder direkt in die Fassade einzubauen. Wartungsfreie Modelle werden empfohlen.

11.8 Einfriedungen
Einfriedungen sind in Bodenmähe für Kleintiere durchlässig zu halten. Die Festsetzungen unter Punkt 16. sind zu beachten.

12. Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbaubaren Flächen gem. § 9 Abs. 1 BauG Wird wird gärtnerisch und begrünt zu gestalten. Hierfür werden Pflanzen der Pflanzlisten 1 empfohlen. Sämtliche Anpflanzungen sind fachgerecht der Wuchsform entsprechend zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Baugebiet WA 4 ist auf jedem Baugrundstück je begonnene 200 m² Grundstücksfläche, mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 als Hochstamm oder mindestens ein Gehölz der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standort und Sortenauswahl sind auf die Platzverhältnisse abzustimmen.

12.1 Vorgärten
Definition: Ein Vorgarten ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie der das Baugrundstück erschließenden Straße (öffentliche Verkehrsfläche bzw. öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und der vorderen Bauflucht in der kompletten Breite des Baugrundstücks.

Eine Vorbevorrangung der Vorgärten ist nicht zugelassen. Schotter und Kies dürfen jedoch ein Vorgarten als Multimaterial einer flächigen Bedeckung mit Bodendecker Pflanzen nicht ersetzen. Eine vollständige Bodenbedeckung muss abzusichern sein. Das Setzen einzelner Pflanzen in einem Schotter- oder Kiesbeet ist nicht ausreichend. Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig. Die Anlage von Steingärten ist nicht zulässig. Das Einbringen von Folien und Vliesmaterialien zur Bodenabdichtung ist unzulässig.

12.2 Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern auf den Baugrundstücken
In den Baugebieten WA 1, WA 2, WA 3, WA 5 und WA 6 ist auf jedem Baugrundstück je begonnene 200 m² Grundstücksfläche, mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 als Hochstamm und mindestens zwei Gehölze der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Baugebiet WA 4 ist auf jedem Baugrundstück je begonnene 200 m² Grundstücksfläche, mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 als Hochstamm oder mindestens ein Gehölz der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standort und Sortenauswahl sind auf die Platzverhältnisse abzustimmen.

12.3 Schottergärten
Bei der Anpflanzung von Schottergärten auf den privaten Baugrundstücken sowie im Bereich der in der Planzeichnung bezeichneten Flächen zum Anpflanzen von Schottergärten sind Gehölze der Pflanzliste 3 zu verwenden. Dabei sind 4 Pflanzen pro laufenden Meter zu pflanzen und in einer Höhe von 120 in Ihs mainimal 100 in dauerhaft zu erhalten. Angelegte Pflanzen sind gleichwohl zu ersetzen.

12.4 Kinderspielplatz
Auf der in der Planzeichnung festgesetzten (öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind im Rahmen der Gestaltung des Spielplatzes mindestens 10 Bäume der Pflanzliste 1 und 2 Sträucher der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Baugebiet WA 4 ist auf jedem Baugrundstück je begonnene 200 m² Grundstücksfläche, mindestens ein Baum der Pflanzliste 1 als Hochstamm oder mindestens ein Gehölz der Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Standort und Sortenauswahl sind auf die Platzverhältnisse abzustimmen.

12.5 Straßenbäume
Die Standorte der im öffentlichen Straßenraum zu pflanzenden Bäume sind die zeichnerischen Festsetzungen der Planzeichnung zu entnehmen. Es sind Bäume der Pflanzliste 4 anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

12.6 Stellplatzanlagen
Private Sammel-Stellplatzanlagen sind durch Schnitthecken entsprechend Punkt 11.3 einzufassen und durch Baumpflanzungen zu gliedern. Es sind Bäume und Gehölze der Pflanzlisten 1, 3 und 4 zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

13. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB, § 9 (1) Nr. 25a BauGB

Zum Schutz der festgesetzten zu erhaltenden Bäume (siehe Planzeichnung) sind in den gekennzeichneten Schutzbereichen (Kronendrauf + 1,50m) oder - und unterirdische Teile der Bäume zu erhalten. Krone, Stamm und Wurzeln der vorgenannten Bäume sind vor Schäden zu schützen. Zur Pflege und Verkehrssicherungspflicht erforderliche Schnittmaßnahmen sind ausschließlich von hierzu nachweislich ausgebildeten Fachkräften durchzuführen. Alle Baumaßnahmen sind so durchzuführen, dass die Bäume
- keine Verschädigt oder in anderer Weise beeinträchtigt werden. Bei Gebäuden ist zu beachten, dass diese trotz einer eventuellen Überschuss der Bäume nicht beschädigt werden. Kleinere Schäden an Bäumen oder an Gebäuden nicht vermieden werden, sind Maßnahmen in diesem Bereich vorzubeugen.

Ihr gebenzusammenhängen Schutzbereich ist zu insbesondere verboten:
- Bäuche Anlagen jeglicher Art zu errichten oder zu ändern, auch wenn sie keiner Baugenehmigung bedürfen,
- Flächenversiegelungen Mißhandlnen durchzuführen
- Bodenbelastungen/Bodenverdichtungen sowie Ausnischtungen in mehr als 5 cm Bodentiefe durchzuführen, sowie Boden oder Baustoffe auf oder abzulagern
- Den Wasserhaushalt des Bodens verändern
- Teers jeglicher Art zu lagern
- Sonstige Gehölze einzubringen oder zu entfernen
- Feuer zu entzünden, Dungmittel oder sonstige giftige Substanzen anzuwenden
- Mit Fahrzeugen jeglicher Art zu fahren oder diese dort abzustellen
- Lagerplätze jeglicher Art, auch für kurze Zeitdauer, einzurichten oder zu unterhalten
- Feste oder flüssige Stoffe oder Gegenstände wegzuwerfen, abzuleiten, abzustellen oder zu lagern
- Feuer zu entzünden oder Gegenstände, die geeignet sind, Feuer zu verursachen, wegzuwerfen

Hiervon ausgenommen sind die Arbeiten zur Anlage und Pflege der Grünanlagen GFL 1 (siehe hierzu die textlichen Festsetzungen unter Punkt 9) überlagert sind. In diesen sind alle Maßnahmen, die zur Aufrechterhaltung der Versorgung erforderlich sind zulässig. Werden dabei Baumfällungen erforderlich, sind Ersatzpflanzungen möglichst vorrangig durchzuführen.

B Örtliche Bauvorschriften
gem. § 89 Bauo NWin i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB;

14. Gestaltung der Fassaden und Dächer

14.1 Die Dachfarben sind in Rot- und Braunrot- und Dachfarbe Ziegel- und Dachfarben in Material, Farbe, Dachform, Firsrichtung sowie Dachneigung und -höhe einheitlich zu gestalten.

14.2 Im gesamten Wohngebiet sind ausschließlich nicht glänzende Dacheindeckungen zulässig. Dachfächer sind mit einer Dachneigung von 15 – 20 Grad zu errichten.

14.3 Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung solarer Energie sind im gesamten Gebiet zulässig.

15. Dachformen und Dachneigungen

15.1 Pultdächer, Walm- und Zeltdächer:
Pultdächer, Walm- und Zeltdächer sind ausschließlich in Baugebiet WA2 zulässig. Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15 – 20 Grad zu errichten. Die seitlichen Firstabstände unter Punkt 3.3 und 14.4 sind zu beachten.

15.2 Satteldächer:
Satteldächer sind in den Baugebieten WA1, WA2, WA3 + WA4 zulässig. Sie sind mit einer Dachneigung von 35 – 50 Grad zu errichten. Die seitlichen Firstabstände unter Punkt 3.3 und 14.4 sind zu beachten.

15.3 Flachdächer
Flachdächer sind in den Baugebieten WA 2, WA3 und WA 4 zulässig. Sie sind mit einer Dachneigung von 2 bis 10 Grad zu errichten. Die seitlichen Firstabstände unter Punkt 3.3 und 14.4 sind zu beachten.

15.4 Staffelgeschosse
Gebäude mit Flachdach und Stellgeschoss sind ausschließlich in den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 zulässig.

Bei Flachdächern im Baugebiet WA 2 hier sind gemäß der zeichnerischen Festsetzungen ½ geschosige und II-geschossige Gebäude möglich(n) ist oberhalb des jeweiligen Vollgeschosses nur ein oberstes Geschoss als Stellgeschoss zulässig, dass eine kiche Höhe von mindestens 2,30 m über maximal dem Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat und somit kein Vollgeschoss ist. Dabei ist ein solches Stellgeschoss auf den straßenzugewandten Seiten um mindestens 1 m zurückzusetzen.

Bei Flachdächern der Wohngebäude WA 5 und WA 6 ist oberhalb des zweiten Vollgeschosses nur ein oberstes Geschoss als Stellgeschoss zulässig, dass eine kiche Höhe von mindestens 2,30 m über maximal dem Viertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat und somit kein Vollgeschoss ist. Dabei ist ein solches Stellgeschoss auf den straßenzugewandten Seiten um mindestens 1 m zurückzusetzen.

In allgemeinen Wohngebiet WA 5 ist ein solches Stellgeschoss auf der südlichen, balnatogewandten Seite um mindestens 2 m zurückzusetzen.

In allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist ein Einrichtung von III Vollgeschossen ein weiteres Stellgeschoss als Nichtvollgeschoss nicht zulässig.

Die beiderlei Firstabstände unter Punkt 3.3 und 14.5 sind zu beachten.

15.5 Dachneigung
Flachdächer und Pultdächer sind ausschließlich in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig.

Der Substrataufbau muss bei Flachdächern von Garagen und Carports und sonstigen Nebengebäuden mindestens 10 cm und bei den Hauptgebäuden mindestens 15 cm betragen. Die R.L. Richtlinien für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen und zu beachten.

16. Dachaufbauten und Dacheinschnitte

16.1 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 die obere Vorder der Dachfläche reichen.

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

17. Einfriedungen

17.1 Straßenseitige und seitliche Einfriedungen im Vorgartenbereich dürfen eine Höhe von 1,80 m nicht überschreiten und sind nur in Form von Hecken (siehe Pflanzliste 2 und 3) zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit einer Hecke zulässig. Die Heckenpflanzen sind mindestens in einer Reihe mit einem Pflanzabstand von maximal 0,5 m und zu bepflanzen.

17.2 Straßenseitige Einfriedungen bis zu 1,80 m Höhe sind zulässig, wenn der Garten als Haus- oder Nutzgarten in mehr als 5,00 m Länge / Breite an die Verkehrsfläche grenzt. Die vorgenannte Einfriedungen sind in Form von Hecken (siehe Pflanzliste 2 und 3) zulässig. Die Heckenpflanzen sind mindestens in einer Reihe 5 durchgängig begrünten Zäunen Öffnungsanteil mindestens 80 % oder mit Kletter- bzw. Rankpflanzen (siehe Pflanzliste 5) durchgängig begrünten Holzkreisfestmetern zulässig, dabei sind die Holzschnittelemente hauptsächlig und die Kletter- bzw. Rankpflanzen straßenseitig anzuordnen.
Ein Kombination von Hecken mit Zäunen sieht Hecken mit Holzschnittelementen zu sollen, wenn die Hecken straßenseitig angeordnet werden. Die Festsetzungen unter Punkt 10.8 sind zu beachten.

17.3 Einfriedungen in den übrigen Bereichen zwischen 1,80 m und bis zu 1,80 m Höhe sind nur in Form von Hecken (siehe Pflanzliste 2 und 3) mit Kletter- bzw. Rankpflanzen (siehe Pflanzliste 5) durchgängig begrünten Zäunen Öffnungsanteil mindestens 80 % oder mit Kletter- bzw. Rankpflanzen (siehe Pflanzliste 5) durchgängig begrünten Holzschnittelementen zulässig. Eine Kombination von Hecken mit Zäunen oder Hecken mit Holzschnittelementen ist zulässig. Die Festsetzungen unter Punkt 10.8 sind zu beachten.

18. Stellplätze

Für jede Wohneinheit des WA 1, WA 2 und WA 3 sind mindestens 2 unabhängig nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Hierfür sind die Regelungen unter Nr. 6 der Textlichen Festsetzungen zu beachten. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

Für jede Wohneinheit des WA 4 ist mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen. Hierbei sind die Regelungen unter Nr. 6 der Textlichen Festsetzungen zu beachten.

Für jede Wohneinheit des WA 5 sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Die Zufahrten zu Garagen / Carports werden nicht als unabhängig nutzbare Stellplätze angerechnet.

Stellplätze sind in Rasengittersteinen, wasserdurchlässigen Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen oder wassergebundener Decke herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

Stellplätze für Fahrzeuge schwerbehinderter Menschen können davon abweichend in Gärze befindigt (zum Beispiel mit einer durchgehenden, flächigen Pflanzung) hergestellt werden.

Die Festsetzungen unter Punkt 11.6 sind zu beachten.

C Hinweise

19. Starkregen

Jeder Grundstückseigentümer sollte sich durch geeignete Vorkehrungen auf möglliche Starkregenereignisse vorbereiten. Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus gebaut werden. Kellerfenster sollten regelmäßig kontrolliert und gerätuert werden, Schwellen an Kellertreppe, Lichtschächten und Haus- zugängen sollten eingebaut werden.

20. Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von 3,00 m eingehalten wird. Die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der folgenden Karte wird empfohlen.

22. Bodendenkmäler
Bei Bodenbewegungen aufmerkte archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/90398-199, unverzüglich zu melden. Bodenfunde und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Meldung des LVR-Amts für Bodendenkmalpflege ist der Fortgang der Arbeiten nicht abzuwarten.

23. Erdbebenzone
Das hier relevante Plangebiet als Ortsteil in der Gemeinde Übertrieb ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen" 1:350.000 (Stand: 1 DIN 4149)" der Erdbebenzone 2 zu geordnet. Untergrundklasse S zu ordnen.

24. Baugrund
Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.

Baugrundrisikokarten: Wegen der Bodenverhältnissen im Ausgebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Grundgutachten, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik" DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normbäder der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise in Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 4020 "Geotechnische Untersuchungen für technische Bauwerke" mit der Serie "Ergänzende organische und organogene Böden als Baugrund vorgegeben einzuhalt, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.
Ferner wird auf das "orientierende Baugrund und Altlastengutachten" des Ingenieurbüros GFI-ES vom 02.06.2023 verwiesen.

Grundstücksbrieb und im Hinblick auf die Verwertung bzw. Entsorgung von im Rahmen von Erdarbeiten anfallenden Bodenaushub im Zuge der Erschließungsmaßnahme bzw. der einzelnen Bauvorhaben gewiss eine ingenieurmäßige Begleitung im Verfahl oder am zwischengelagerten Haufwerk empfohlen, um der Annahme bzw. Entsorgungsstelle eine aktuelle Deklarationsanalyse vorlegen zu können.

Durchwurzelungsverbotszone: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeober