

# Bebauungsplan 2-131-0, Baal, Beethovenstraße

-Textliche Festsetzungen-



## 1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

### 1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Im Allgemeinen Wohngebiet werden folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen **nicht zugelassen**:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- Anlagen für Verwaltungen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)
- Gartenbaubetriebe (§ 4 Abs. 3 Nr. 4 BauNVO)
- Tankstellen (§ 4 Abs. 3. Nr. 5 BauNVO)

## 2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Ziffer 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21 BauNVO)

### 2.1 Vollgeschosse

Die Bebauung darf die im Planeinschrieb bezeichnete Anzahl der Vollgeschosse nicht überschreiten.

### 2.2 Gebäudehöhenbeschränkung

Innerhalb des **WA1** und **WA2** ist die maximale Traufhöhe (TH) von 5,00 und die maximale Firsthöhe (FH) von 7,50 m einzuhalten. (Hinsichtlich Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitten gilt Pkt. 3.2).

Für das **WA3** wird eine maximale Firsthöhe von 5,00 m festgesetzt.

Der für die Ermittlung der Traufhöhe notwendige Traufpunkt wird als Schnittpunkt des verlängerten aufsteigenden Mauerwerks der Außenwand (außen) mit der Oberkante-Dachhaut definiert. Unter Firsthöhe ist die oberste Begrenzung bei einer einzelnen Dachseite oder bei zwei oben zusammen stoßenden Dachseiten zu verstehen.

Als Ausgangshöhe für Trauf- und Firsthöhe sowie die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist im **WA2** und **WA3** die Oberkante der fertigen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen.

Im **WA1** gilt die Oberkante der Stützmauer zur öffentlichen Verkehrsfläche als Ausgangshöhe.

**Der Bebauungsplan 2-131-0, Baal, Beethovenstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 26.06.2015 rechtsverbindlich geworden.**

### **3. Örtliche Bauvorschriften**

(gem. § 9 (4) BauGB i.V. m. § 86 BauO NRW)

#### **3.1 Dachform / Dachneigung**

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (**WA1 und WA2**) sind flache oder flachgeneigte Dächer (max. 3°) sowie Satteldächer zulässig.

Innerhalb des festgesetzten WA-Gebietes (**WA3**) sind nur flache oder flachgeneigte Dächer (max. 3°) zulässig.

#### **3.2 Dachaufbauten, Dachgauben und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten und Dachgauben sind generell zulässig. Es ist ein Abstand zur Giebelwand von mind. 1,50 m einzuhalten. Ihre maximale Länge darf 50 % der Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben bei der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).

Dacheinschnitte sind generell zulässig. Sie müssen einen Abstand zur Giebelwand von 1,50 m, zur Traufe von 0,75 m und zum First von 1,50 m einhalten. Die Gesamtlänge aller Dacheinschnitte einer Dachseite darf 50 % der Traufenlänge der betroffenen Dachseite nicht überschreiten (Dachüberstände von mehr als 0,60 m pro Dachseite bleiben in der in Ansatz zu bringenden Traufenlänge unberücksichtigt).

### **4. Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

(§ 9 Abs. 1 Nrn. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

#### **4.1 Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen nach § 14 BauNVO**

Offene Stellplätze und Garagen sind auf den privaten Baugrundstücken nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen (**Ga**) zulässig.

In der mit „T“ bezeichneten Fläche sind Terrassenüberdachungen mit einer maximalen Tiefe von 3,00 m sowie Garagenverlängerungen inkl. Abstellräume gem. § 6 BauO NRW in einer maximalen Breite von 3,00 m zulässig.

Innerhalb der zeichnerisch gekennzeichneten Vorgärten sind mit Ausnahme von Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschränken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO **nicht zulässig**. Dies gilt auch für Einfriedungen.

**Der Bebauungsplan 2-131-0, Baal, Beethovenstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 26.06.2015 rechtsverbindlich geworden.**

Innerhalb der mit „Y“ gekennzeichneten Fläche ist eine private Treppenanlage für die Erschließung des Grundstückes Gemarkung Baal, Flur 4, Flurstück 322 sowie ein privater Stellplatz zulässig.

## **5. Festsetzungen von Höhenlagen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Bei der Bemessung von Abstandsflächen von Gebäuden oder baulichen Anlagen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante des dem Grundstück vorgelagerten fertigen Straßenverkehrsfläche in der Mitte der Grundstücksbreite als Bezugshöhe anzunehmen.

Innerhalb des festgesetzten Baugebietes ist ein Anheben/Abtragen des Geländes der Baugrundstücke bis auf Niveau des dem Grundstück vorgelagerten Bürgersteiges zulässig.

## **6. Geräuschimmission**

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitergemeinschaft für Immissionschutz – LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

## **Hinweise**

### **- Bodenbeschaffenheit**

Durch das Plangebiet verlaufen in Nordwest-Südost-Richtung der Ophertener Sprung und der Lövenicher Sprung. Es handelt sich um seismisch aktive Störungen. Da der exakte Verlauf der Störungen nicht bekannt ist und auch mit Parallelstörungen gerechnet werden muss, wird vom Geologischen Dienst NRW generell eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der jeweiligen Störungslinie aufweist. Diese Störungszonen von 200 m Breite bedecken wegen ihres Verlaufes von Nordwest nach Südost das gesamte Planungsgebiet.

Neben den Auswirkungen durch den Ophertener Sprung und den Lövenicher Sprung

**Der Bebauungsplan 2-131-0, Baal, Beethovenstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 26.06.2015 rechtsverbindlich geworden.**

**Bebauungsplan 2-131-0,  
Baal, Beethovenstraße**

-Textliche Festsetzungen-



kann es im Plangebiet zu Bodenbewegungen durch Sumpfungmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kommen.

- Baugrundverhältnisse

Die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

- Kampfmittelbeseitigung:

Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.

- Erdbebenzone:

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

- Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW):

Die Bestimmungen des Nachbarschutzgesetzes (NachbG NRW) sind bei Pflanzungen zu beachten.

**Der Bebauungsplan 2-131-0, Baal, Beethovenstraße  
ist mit Bekanntmachung vom 26.06.2015 rechtsverbindlich geworden.**