

Bebauungsplan 9-109-2, Rurich, Hompeschstraße



-Textliche Festsetzungen-

Die textlichen Festsetzungen basieren auf den Bebauungsplänen 9-109-0 und 9-109-1, Rurich, Hompeschstraße und sind für diesen Bebauungsplan ergänzt worden.

Ausschluss von Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzten Bauflächen die nach § 4 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen nicht zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb der als **Dorfgebiet** festgesetzten Bauflächen die nach § 5 Abs. 3 BauNVO vorgesehenen Ausnahmen (hier Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

Wohneinheitenbeschränkung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind auf den Grundstücken, die von der neuen Gebieterschließungsstraße aus erschlossen werden, maximal zwei Wohnungen zulässig.

Nebenanlagen und Garagen

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 1 BauNVO, Garagen und Stellplätze im Sinne von § 12 BauNVO sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, **ausgeschlossen**.

Davon ausgenommen sind:

- festgesetzte Flächen für Garagen und Stellplätze,
- Garagenzufahrten,
- eine 12,5 qm große grobfugig verlegte Pflasterfläche pro Grundstück als Kfz-Stellplatz, senkrecht zur Verkehrsfläche angeordnet,
- Einfriedigungen bis 1 m Höhe,
- Müllbehälterschränke,
- Gartengerätehäuser und Gewächshäuser bis 6 qm Grundfläche hinter der Fluchtlinie der jeweiligen rückwärtigen Baugrenzen,
- im MD-Gebiet:
Nebengebäude, die der Unterbringung von landwirtschaftlichen Produkten, Gerätschaften oder Fahrzeugen dienen.

**Der Bebauungsplan 9-109-2, Rurich, Hompeschstraße
ist mit Bekanntmachung vom 30.09.2016 rechtsverbindlich geworden.**

Sockel- und Traufenhöhen

Die Gebäudesockelhöhe darf, bezogen auf OK-Straßenkrone, gemessen jeweils in der Mitte der Grundstücksbreite, maximal 75 cm betragen.

Die Traufenhöhe darf, bezogen auf OK-Straßenkrone, gemessen jeweils in der Mitte der Grundstücksbreite, maximal 5,50 m betragen. Unter Traufenhöhe ist der Schnittpunkt der OK-Dachhaut mit der Außenwand des Gebäudes zu verstehen.

Höhe baulicher Anlagen

Bei der Bemessung der Abstandflächen von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die Oberkante der fertigen Straße als Bezugshöhe anzunehmen. Dabei gilt die Fahrbahnhöhe in Frontmitte des Grundstückes.

Eingrünung

- **K1: Hecke, 3 m breit (nur Sträucher)**
Einzeilige Bepflanzung, mittig, Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,50 m
Gehölze (Sträucher, zweimal verpflanzt, 100 – 150 cm hoch) abwechselnd,
Gehölzarten siehe nachfolgende Pflanzenliste
- **K2: Hecke, 5 m breit (nur Sträucher)**
Bepflanzung zweizeilig versetzt, Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,50 m
Pflanzabstand von Reihe zu Reihe: 2 m
Gehölze (Sträucher, zweimal verpflanzt, 100 – 150 cm hoch) abwechselnd,
Gehölzarten siehe nachfolgende Pflanzenliste
- **K3: Hecke, 10 m breit (nur Sträucher)**
Bepflanzung vierzeilig versetzt, Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,50 m
Pflanzabstand von Reihe zu Reihe: 2 m
Gehölze (Sträucher, zweimal verpflanzt, 100 – 150 cm hoch) abwechselnd,
Gehölzarten siehe nachfolgende Pflanzenliste
- **K4: Dreieckige Pflanzfläche (Sträucher, Heister, Hochstämme)**
Bepflanzung mehrzeilig (je nach Platzverhältnissen), Pflanzabstand innerhalb der Reihe: 1,50 m, Pflanzabstand von Reihe zu Reihe: 2 m
Gehölzarten siehe nachfolgende Pflanzenliste
Verhältnis Strauch/Heister/Hochstamm: 70/20/10

Bebauungsplan 9-109-2, Rurich, Hompeschstraße



-Textliche Festsetzungen-

Pflanzengrößen:

- Strauch: zweimal verpflanzt, 100-150 cm hoch
- Heister: zweimal verpflanzt, 150-200 cm hoch
- Hochstamm: dreimal verpflanzt, mit Ballen, 10-12 cm Stammumfang

Pflanzenliste:

Sträucher

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellane (Haselnuss)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Ribes rubrum (Johannisbeere)
Viburnum opulus (Wasserschnellball)

Bäume

Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Fraxinus excelsior (Esche)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus petraea (Traubeneiche)
Quercus robur (Stieleiche)
Ulmus laevis (Flatterulme)

Außer den Maßnahmen auf den Kompensationsflächen K1 bis K4 sind zusätzlich auf den Grundstücken anzupflanzen:

- pro Grundstück ein mittelkroniger heimischer Laubbaum,
- pro 100 qm Gesamtgrundstücksfläche zwei freiwachsende heimische Sträucher.

Davon ausgenommen sind die Grundstücke, für die der Bebauungsplan an zwei Grundstücksgrenzen Kompensationsflächen festsetzt.

Die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen sind bis spätestens ein Jahr nach der Erschließung bzw. Inbetriebnahme der jeweils zugeordneten baulichen Anlagen durchzuführen.

Hinweise

- Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, in dem der Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial erhalten kann. Zum Schutz vor Grundwasser und vor unterschiedlichem Setzungsverhalten sind besondere bauliche Massnahmen erforderlich.
- Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung 2005). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten. Das Plangebiet befindet sich über grundwasserbeeinflussten Böden innerhalb der Ruraue und liegt ca. 150 m nordöstlich des Malefinkbaches. Der Bodentyp geht gen Osten hin in ein Kolluvium über. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
- Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen Blatt L4904 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

**Der Bebauungsplan 9-109-2, Rurich, Hompeschstraße
ist mit Bekanntmachung vom 30.09.2016 rechtsverbindlich geworden.**

Bebauungsplan 9-109-2, Rurich, Hompeschstraße



-Textliche Festsetzungen-

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Es wird darauf hingewiesen, dass im gesamten Plangebiet bei einer Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, den Normblättern DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet sind sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- Das Plangebiet liegt in einem Bereich, welcher durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkungen für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Planbereich in einem Bereich befindet, der bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) durch die Rur überflutet werden kann. Hier ist durch den Eigentümer der Hochwasserschutz im Rahmen der Eigenversorgung zu erbringen.
- 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-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

**Der Bebauungsplan 9-109-2, Rurich, Hompeschstraße
ist mit Bekanntmachung vom 30.09.2016 rechtsverbindlich geworden.**