

Textliche Festsetzungen

Entwicklungssatzung "Gleuel-Südwest" (§ 34 (4) Nr. 2 BauGB) vom 29.01.2001

In Ergänzung zur zeichnerischen Darstellung werden folgende textliche Festsetzungen getroffen:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA 1 und WA 2 (gemäß § 4 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe und Tankstellen (ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 (3) Nr. 4 und Nr. 5) nicht Bestandteil der Satzung und somit nicht zulässig sind.

1.1.2 Gemäß § 1 (6) Nr. 2 BauNVO wird festgesetzt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ausnahmsweise zulässig gemäß § 4 (3) Nr. 1 BauNVO) im WA 1 allgemein zulässig sind, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt.

1.2 Mischgebiet MI (gemäß § 6 BauNVO)

1.2.1 Gemäß § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a (3) Nr. 2 BauNVO (zulässig gemäß § 6 (2) Nr. 6, Nr. 7 und Nr. 8 sowie ausnahmsweise zulässig gemäß § 6 (3) BauNVO) nicht Bestandteil der Satzung und somit nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche (gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 (1) und (3) BauNVO)

Gemäß § 31 (1) BauGB sind Ausnahmen und Befreiungen (Überschreitungen) der in dem Satzungsplan festgesetzten Baugrenzen nur zulässig, wenn sie nicht mehr als 1,0 m betragen und die im Satzungsplan gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB festgesetzten Grund- und Geschosßflächenzahlen als Obergrenze (GRZ und GFZ) nicht überschreiten.

3. Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Garagen und (überdachte) Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen und der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Offene Stellplätze sind gemäß § 12 (6) BauNVO innerhalb der überbaubaren Fläche (Baugrenzen) und den für Stellplätze und Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Zweckbestimmung "Ortsrandeingrünung" (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Innerhalb der gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen auf den privaten Grundstücken am Nord- und Westrand des Satzungsgebietes werden folgende Maßnahmen zur landschaftsbilspflegerischen Entwicklung des Ortsrandes festgesetzt:

- Je angefangene 100 m² überbaubare zugehöriger Grundstücksfläche
 - 1 heimischer Laubbaum erster Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 18/20
 - 2 heimische Laubbäume zweiter Ordnung mit einem Stammumfang der Sortierung 16/18
 - 5 heimische Heister 150/175 hoch
 - 10 heimische, zweimal verpflanzte Sträucher je nach Art in der Sortierung 60/80, 80/100 oder 100/150 hoch
 - Verankerung der Gehölze, Erstellung von Schutzeinrichtungen und dauerhafte Pflege.
- Heimische Laubbäume sind Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Walnuß, Baumhasel, Obstbäume o. ä.

Heimische Sträucher/Heister sind Schlehe, Salweide, Hasel, Hundsrose, Weißdorn, roter Hartriegel, Obststräucher o. ä.

5. **Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)**

Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) III im WA 1 und WA 2 sind die Werte der Tabelle 8 der DIN 4109 für Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen durch passive Schallschutzmaßnahmen nachzuweisen. Dementsprechend beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen für den Lärmpegelbereich III 35 dB.

6. **Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)**

6.1.1 Auf Baugrundstücke (WA 1, WA 2, MI) ist je angefangene 150 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubbaum der unter Punkt 4.1 genannten heimischen Art zu pflanzen mit einem Mindeststammumfang von 12 cm und Drahtballierung, die mindestens dreimal verpflanzt wurden.

6.1.2 Auf Baugrundstücken (WA 1, WA 2 und MI) ist je angefangene 50 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laubstrauch der unter 4.1. genannten heimischen Arten zu pflanzen, die mindestens dreimal verpflanzt wurden.

7. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (1) und (4) BauO NW)**

7.1.1 Gemäß § 86 (1) Nr. 1 und (4) BauO NW wird festgesetzt, dass im WA 2 nur Satteldächer mit einer Neigung von 30 - 45 ° zulässig sind.

7.1.2 Gemäß § 86 (1) Nr. 1 und (4) BauO NW beträgt die zulässige Traufhöhe im WA 2 (Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenhaut des geneigten Satteldaches, bezogen auf die Erdgeschoßfußbodenhöhe) maximal 6,50 m.

7.1.3 Gemäß § 86 (1) Nr. 1 und (4) BauO NW sind im WA 2 Gauben und Dacheinschnitte bis zu maximal 50 % der zugehörigen Gebäudetraufänge zulässig.

7.1.4 Gemäß § 86 (1) Nr. 4 und (4) BauO NW wird festgesetzt, dass Stellplätze und ihre Zufahrten sowie Garagenzufahrten regenwasserdurchlässig zu befestigen sind (Rasenkammer-, -gitterstein o. ä.).

B. Hinweise

1. Die gemäß § 51 Landeswassergesetz (LWG) vorgeschriebene Niederschlagswasserversickerung ist gemäß geohydrologischen Gutachtern vom 29.02.2000 aufgrund nicht ausreichend durchlässiger Löslehm- und Lössschichten nicht möglich.

2. Im Plangebiet können Grundwassermeßstände von unter 1 m unter Flur angetroffen werden.

3. Der Geltungsbereich der Entwicklungssatzung liegt in einem ehemaligen Bombenabwurf-/Kampfgebiet. Es wird empfohlen diesen Bereich absuchen/abbohren zu lassen. Jede Baumaßnahme ist unter Nennung des Aktenzeichens 22.5-BM 149/8, vier bis sechs Wochen vor Beginn der Bauarbeiten der Bezirksregierung Köln anzuzeigen.

4. Im WA 1 ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass der Ausbau der Tanks und Zapfsäulen gutachterlich begleitet wird. Die organoleptisch auffälligen Böden im Bereich der Tanks und Zapfsäulen (Geruchsemission durch Kohlenwasserstoffe) sind vorschriftsgemäß zu entsorgen.

5. Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren.

Rechtliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990
 - Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18.12.1990
 - Bauordnung Nordrhein Westfalen (BauO NW) in der ab 01.06.2000 gültigen Fassung
 - Landeswassergesetz (LWG) vom 25.06.1995
 - Denkmalschutzgesetz (DSchG)
- in den zurzeit gültigen Fassungen