

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

WA Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

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

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sind die Traufhöhen bzw. die Firsthöhen in Metern über NN festgesetzt.

Die Trauf- (5,5 m) und Firsthöhen (8,0 m) sind für jedes einzelne Baufenster bezogen auf Oberkante Fertigfußboden (OKFFB) als Höchstwert, die Firsthöhe als Maximalwert bezogen auf Oberkante Fertigfußboden gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt. Bezugspunkt ist die Konstruktionsunterkante der Brücke Stiftsstraße B 264 mit einer NN-Höhe von 85,43 m ü. NN.

Diese Höhe beruht auf das Leitnivellement von 1981. Wegen Bergsenkung ist ein Höhenvergleich mit der Konstruktionsunterkante Brücke Stiftsstraße B 264 vorzunehmen.

Höhenkote zur Zeit :

Konstruktionsunterkante Brücke B 264 östlich des Neffelbachumfluters 85,28 m ü. NN.

Konstruktionsunterkante Brücke B 264 westlich des Neffelbachumfluters 85,35 m ü. NN.

Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches oder eines Flachdaches. Als Oberkantenfirst gilt der Hochpunkt des Dachaufbaues.

Erdgeschossfußbodenhöhe (gem. § 9 Abs. 2 BauGB)

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFFH) des allgemeinen Wohngebietes (WA) ist in Meter über NN gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung festgesetzt.

Aufgrund der Wasserspiegellage ist der Bemessungsabfluss bei einem 100-jährigen Hochwasser mit einer NN-Höhe von mind. 84,10 m ü. NN einzuhalten (Mindest EFFH).

Bezugspunkt für diese einzuhaltende Mindesthöhe ist die Konstruktionsunterkante der Brücke Stiftsstraße B 264 mit einer Höhenkote von 85,43 m ü. NN.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen im allgemeinen Wohngebiet (WA) im Geltungsbereich des Bebauungsplanes höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden insgesamt durch Baugrenzen abgegrenzt und soweit wie möglich großzügig umfahren, sodass einer individuellen Bauweise Rechnung getragen wird.

5. Nebenanlagen und Stellplätze (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen

Die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und die Landesrecht zulässigen Anlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen sowie in den Vorgartenflächen zulässig. Die Vorgärten dürfen bis maximal 50 % mit wasserdurchlässigen Materialien befestigt werden.

6. Grünflächen

Öffentliche Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. mit § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im Plangebiet festgesetzte öffentliche Grünfläche wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Diese Fläche ist entsprechend des landschaftspflegerischen Fachbeitrages mit einer Mischpflanzung aus heimischen Laubbäumen und Sträuchern anzulegen, die einen funktionellen Ausgleich für die entfallenden Gehölze bildet und gleichzeitig den Zielen des Natur- und Landschaftsschutzes Rechnung trägt.

Die Mischpflanzung besteht aus bodenständigen Baum- und Straucharten und hat eine Breite von 30 Meter. Die Bäume erster Ordnung sind als Hochstämme zu pflanzen. Ihr Anteil beträgt 1 % der ca. 28% festgesetzten öffentlichen Grünflächen. Die Hochstämme sind auf die Fläche zu verteilen, wobei der Pflanzabstand untereinander 10 Meter nicht unterschreiten soll.

Die Bäume zweiter Ordnung (Anteil 5 %) sind als Heister zu pflanzen. Hier beträgt der Pflanzabstand untereinander 3 bis 5 Meter.

Artenliste

Bäume I. Ordnung:

(3xv., m. B., StU 14-16)

Acer pseudoplatanus

Fagus sylvatica

Fraxinus excelsior

Quercus robur

Tilia cordata

Bergahorn

Buche

Esche

Stieleiche

Winterlinde

Bäume II. Ordnung:

(Heister 2xv., m. B. Höhe 150-200)

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Crataegus monogyna	Weißdorn

Sträucher: (verpflanzte Sträucher 3-4 Triebe, o. B., H 60-100)

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehndorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Schneeball

Private Grünfläche (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche (20 Meterstreifen) sind auf den hinteren Grundstücksflächen angrenzend an die öffentliche Grünfläche gemäß Maßnahmeplan 3 bis 4 Bäume zu pflanzen. Es sind Bäume der ersten und zweiten Ordnung aus der Artenliste (öffentliche Grünfläche) oder nachfolgende Obstbäume zu verwenden, wobei die Bäume zweiter Ordnung ebenfalls als Hochstämme (14 bis 16) zu pflanzen sind.

Obstbäume:
(Hochstämme, StU 8-10)

Apfel	Kaiser Wilhlem
	Jakob Lebel
	Rheinischer Krummstiel
Birne	Gute Luise
	Köstliche von Charneux
	Clapps Liebling
	Conference
Kirsche	Große Prinzessinkirsche
	Kassins Frühe Herzkirsche
	Hedelfinger Riesenkirsche
Pflaume	Antariopflaume
	Deutsche Hauszwetsche
	Brühler Frühzwetsche
Walnuss	

Der Gehölzstreifen an der Ostgrenze des Plangebietes ist aufgrund seiner geringen Breite und Nähe zum Nachbargrundstück heckenartig aufzubauen. Innerhalb der Hecke sind vereinzelt Bäume zweiter Ordnung als Heister zu setzen. Es gelten die gleichen Pflanzabstände, Arten u. Pflanzqualitäten wie in der Mischpflanzung.

7. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches (gem. § 1a BauGB)

Der Eingriff durch die geplante Bebauung und durch den Verlust der Gehölze kann durch die Anlage von Gehölzpflanzungen innerhalb des Plangebietes vollständig ausgeglichen werden. Insgesamt entsteht durch die geplante Maßnahme im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 274 ein Kompensationsüberschuss von ca. 108 Punkten. Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff in Natur und Landschaft kann somit ohne Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes kompensiert werden.

8. Immissionen (gem. § 9 Abs. 1 (24) BauGB)

Entsprechend des schalltechnischen Gutachtens ist die Nordfassade der 3 Wohnhäuser an der B 264 alt (1. Reihe), wegen der einwirkenden Geräuschimmissionen von der B 264 alt ,dem Lärmpegelbereich 3, die Ost- und Westfassade dem Lärmpegelbereich 2 zuzuordnen.

Da sich das Schalldämmmaß aus Wand- und Fensterflächen zusammensetzt, ist im Einzelfall im nach geschalteten Baugenehmigungsverfahren ein schalltechnischer Nachweis erforderlich, wobei dann auch die Gebäudestellung, Lage der Fenster zur Lärmquelle etc. einfließen kann.

Dies kann entfallen, wenn grundsätzlich im:

Lärmpegelbereich III Fenster der Schallschutzklasse III gemäß VDI 2719
-Schalldämmung von Fenstern- (Rw größer/ gleich 37 dB) und im

Lärmpegelbereich II Fenster der Schallschutzklasse II gemäß VDI 2719
-Schalldämmung von Fenstern- (Rw größer/ gleich 32DB)

eingebaut werden.

Für Schlafräume im Lärmpegelbereich III und II werden fensterunabhängige Lüfter empfohlen (z. B. Wändlüfter)

An den übrigen Gebäuden sind keine Festsetzungen erforderlich.

B Bauordnungsrechtliche Vorschriften (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 12 und § 86 Bauordnung Nordrhein-Westfalen)

1. Freiflächen

Die Zufahrten, Terrassen und Wege in den Privatgärten sind mit wasserdurchlässigen Wegebelägen zu erstellen. Die Vorgartenflächen sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten.

Zuwegungen und Zufahrten sowie zusätzliche Stellplätze dürfen als befestigte Flächen insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten. Diese sind mit wasserdurchlässigen Materialien herzustellen.

2. Nebenanlagen

Standplätze für Abfallbehälter (Müll und Werkstoffbehälter) sind entweder in Gebäuden oder in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrüneten Schränken aus Mauerwerk, Holz oder hinter einer immergrünen Hecke dauerhaft zu begrünen oder einzufassen.

Die den zukünftigen Wohngebäuden zugeordneten Stellplätze können offen als Carports oder Garagen ausgebildet werden.

Offene Stellplätze sind als Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszubilden.

Im Falle der Verwendung von Carports sind diese mit Rankgewächsen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

Die Flachdächern von Garagen sind dauerhaft und vollständig extensiv zu begrünen.

3. Einfriedigungen

Einfriedigungen sind in den Vorgartenbereichen (Straßenbegrenzungslinie bis zur festgesetzten Baugrenze) nur in einer Höhe von 1,0 m zulässig.

Einfriedigungen in den seitlichen Abstandsflächen und den rückwärtig gelegenen Gartenbereichen sowie in den Bereichen der festgesetzten privaten Grünfläche sind nur bis zu einer Höhe von 2,0 m in Form von Maschendraht, Stabgitterzäunen oder ähnlichen Materialien sowie lebenden Hecken zulässig.

C Hinweise und Empfehlungen

Luftbilder ergeben im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmittel.

Bei Auffinden während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen. Aufgrund der Gefährdungsabschätzung sollten Erdarbeiten vorsichtig ausgeführt werden.

Dies beinhaltet, dass insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen eine schichtweise Abtragung um ca. 0,5 m sowie eine Beobachtung des Erdreiches in Bezug auf Änderungen (Verfärbungen, Homogenität) erfolgen sollte.

Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird Tiefensondierung empfohlen.

Die Vorgehensweise ist mit der Bezirksregierung (Kampfmittelräumdienst) abzustimmen.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Für den Hochwasserschutz muss die Fußbodeneingangshöhe mindestens auf einer Höhe von 84,1 m ü. NN. liegen (Leitnivellement aus dem Jahre 1981). Unterhalb dieser Höhe sind keine Öffnungen wie Kellereingänge, Fenster etc. vorzusehen, bzw. sind diese gegen den Eintritt von Wasser entsprechend zu schützen.

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fußbodeneingangshöhe bezieht sich auf das HQ 100. Statistisch seltenere Hochwasserereignisse können eintreten.

Die Geländehöhe liegt bei ca. 88 m ü. NN. Der Grundwasserstand lag im Okt. 2001 bei 33 m ü. NN.

Vor Beginn der Sumpfungsmaßnahmen betrug die Höhe ca. 77 m ü. NN.

Die zum Bebauungsplan gehörigen Gutachten, hier:

- Beurteilung der Versickerungsfähigkeit des Baugrundes für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes,
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag und
- das Schalltechnische Gutachten (B 264) sind zu beachten.