



**Textliche Festsetzungen
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan
I 13 „Kelterstraße 50“
gemäß § 12 BauGB
im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB**



Lage des Plangebietes

Stand: 24.07.2023

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN I 13 „KELTERSTRASSE 50“

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Anlagen für Verwaltungen
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 3 BauGB, § 18 BauNVO)

- 2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) bestimmt. Die Gebäudehöhe wird definiert als der höchste Punkt der Attika der jeweiligen Dacheindeckung.
 - 2.2 Bezugshöhe der Gebäudehöhen ist die Höhe des Kanaldeckels in der vor dem Grundstück liegenden endausgebauten Verkehrsfläche mit der Höhe 149,99 m ü. NHN. Die Lage des Bezugspunktes kann der Planzeichnung entnommen werden.
 - 2.3 Die Gebäudehöhe GH1 darf durch eine Absturzsicherung um 0,5 m überschritten werden.
 - 2.4 Die Gebäudehöhe GH2 darf für technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, Empfangsanlagen, Aufzugsüberfahrten sowie Anlagen zur Erzeugung erneuerbarer Energien um maximal 2,0 m überschritten werden. Die Aufbauten müssen mindestens im Maß ihrer Überschreitung der Gebäudehöhe GH 2 von der äußeren Gebäudekante zurückspringen.
- #### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.1 In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Stützmauern, Einfriedungen, Abfallbehältern, Zuwegungen, Zufahrten und (Fahrrad-)Stellplätzen ausgeschlossen.
 - 3.2 Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

3.3 Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Erschließungsflächen, Nebenanlagen und Tiefgaragen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

3.4 Baugrenzen dürfen durch Balkone, Loggien, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 3,0 m überschritten werden.

3.5 Baugrenzen dürfen durch Wärmepumpen allseitig um max. 5,0 m überschritten werden.

4. Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

4.1 Einzelgaragen sind generell unzulässig.

4.2 Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind nur nicht überdachte Stellplätze zulässig.

4.3 Tiefgaragen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

4.4 Das Dach der nicht überbauten Tiefgarage ist auf einer Fläche von 300 m² so auszubilden und zu dimensionieren, dass bei einem 100-jährlichen Regenereignis und einer 5-minütigen Regendauer die gemäß DIN 1986-100:2016-12 zu erwartende Abflussmenge der Grundstücksflächen vollständig zwischengespeichert werden kann.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Grundstücksbepflanzung

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Hiervon ausgenommen sind Flächen für die nach 3.1 definierten Anlagen und Nebenanlagen. Stein-, Kies-, Schotter- und Pflasterflächen als Zierflächen sind nicht zulässig.

5.2 Dachflächen

Die Dachflächen des obersten Geschosses mit der maximalen Gesamthöhe GH2 sind zu mind. 50 % mind. extensiv zu begrünen oder zu mind. 50 % für Photovoltaikanlagen zu nutzen. Eine Kombination beider Möglichkeiten ist zulässig.

Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat in einer Mindeststärke von 10 cm und die entsprechenden Pflanzen.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)

6.1 Im Plangebiet sind nur Flachdächer mit einer Dachneigung von 0 – 7° zulässig.

- 6.2 Absturzsicherungen sind nur aus Materialien mit einer transparenten Wirkung zulässig.
- 6.3 Einfriedungen sind nur aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion integriert werden.

B Hinweise

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse R gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW“, Juni 2006 zur DIN 4149.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/ 9039-199 unverzüglich zu melden.

Auf die §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

3. Bodenschutz

Es wird darauf hingewiesen, dass der humose Oberboden gemäß § 202 BauGB bei der Errichtung baulicher Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen ist. Demzufolge muss der Oberboden im Bereich der Baumaßnahme abgetragen und einer dem Sinn des § 202 BauGB entsprechenden Wiederverwertung zugeführt werden.

4. Artenschutz

- 4.1 Vor Satzungsbeschluss ist die Stufe II der Artenschutzprüfung bezüglich Schleiereule und Steinkauz durchzuführen.
- 4.2 Im Rahmen der Abrissgenehmigung ist eine Prüfung der Altbausubstanz auf Fledermäuse durchzuführen.
- 4.3 Im Durchführungsvertrag ist die Durchführung der vorgenannten Prüfungen und die Umsetzung aus 4.1 resultierender Maßnahmen zu regeln.
Maßnahmen, die aus der Prüfung unter 4.2 resultieren, sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

5. Hochwasserschutz

Gemäß Starkregengefahrenkarte NRW des Bundesamtes für Kartographie und Geodäsie, Stand 2023 liegt ein nicht unerheblicher Teil der überbaubaren Flächen im Bereich möglicher Überschwemmungen

bei einem 100-jährlichen Regenereignis und bei einem extremen Regenereignis (90 mm/m²/h).

Um die zukünftigen Gebäude gegen Überschwemmung zu schützen, wird empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses über dem heutigen Gelände zu realisieren. Zutritts- und sonstige Öffnungen unterhalb dieser Oberkante Fertigfußboden sollen gegen Überflutung gesichert werden.

6. Tiefgaragenzufahrt

Gemäß lärmgutachterlicher Stellungnahme wird empfohlen, Schlafräume und Kinderzimmer im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss, deren Fenster an der Südfassade parallel entlang der Tiefgarageneinfahrt liegen, mit schalldämpfenden Lüftungssystemen auszustatten, die eine ausreichende Raumlüftung bei geschlossenem Fenster sicherstellen.