

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 41 ,Höllerfeldchen‘

Gemeinde Titz – Ortslage Rödingen



**Vorentwurf
zur Frühzeitigen Beteiligung**

Stand 11. September 2020

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 BAUGESETZBUCH (BauGB) UND BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

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

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Plangebietes die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

nicht zulässig.

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

Höhenlage baulicher Anlagen

- 2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Traufhöhe (TH) und der maximalen Firsthöhe (FH) bestimmt.
- 2.2 Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der endausgebauten Straßenverkehrsfläche in der Mitte der angrenzenden Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Höhe der Verkehrsfläche an der Grundstücksgrenze, von der das Grundstück angefahren wird. Die konkrete Höhe des Bezugspunktes ist durch lineare Interpolation der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte zu ermitteln.
- 2.3 Die maximale Traufhöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung und dem Bezugspunkt.
- 2.4 Die maximale Firsthöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem obersten Dachabschluss und dem Bezugspunkt.
- 2.5 Die maximalen Firsthöhen dürfen durch technische Anlagen und Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima-, Aufzugs- und Empfangsanlagen überschritten werden.
- 2.6 Bei Flachdächern gilt die Traufhöhe für das oberste Vollgeschoss, die Firsthöhe für ein eventuelles Staffelgeschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut wird.

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb des Plangebietes auf 2 Wohneinheiten je Wohngebäude beschränkt. Eine Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 und Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes dürfen rückwärtige Baugrenzen für Wintergärten, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen um maximal 2,00 m überschritten werden.

5. Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

- 5.1 Innerhalb des Plangebietes sind Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen, deren seitlicher Verlängerung, in den Überschreitungen gem. A 4. und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zulässig.
- 5.2 Stellplätze, überdachte Stellplätze und Garagen, die seitlich an öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandsfläche ist zu bepflanzen.
- 5.3 Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des Plangebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen, Vorgartenschränken und Abfallbehältern im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

7. Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

- 7.1 Eine Befahrung der Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg durch KFZ der unmittelbar angrenzenden Anlieger ist ausnahmsweise zulässig, soweit der Grundstückszuschnitt es erfordert.

- 7.2 Geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken (max. 0,5 m vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrändern etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.

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

8.1 Finkelbach

Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das vorhandene Gewässer des Finkelbaches langfristig zu sichern und zu pflegen. Im Bereich der Böschungen des Grabens sind in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde insgesamt 10 Gehölze der Pflanzliste zu pflanzen.

8.2 Regenrückhaltebecken

Innerhalb der Fläche für die Wasserwirtschaft ist ein naturnahes Regenrückhaltebecken anzulegen. Die Randbereiche sind in einer Gesamtfläche von 200 m² mit Gruppen aus Sträuchern und Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Nicht bepflanzte und genutzte Flächen sind als Extensivwiese anzulegen.

- 8.3 Die straßenbegleitenden öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Abwasserbeseitigung‘ sind als Regenmulden mit extensiver Begrünung anzulegen.

9. Grünordnerische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

9.1 Anpflanzung von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind mindestens 44 Hochstammbäume einer Art gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

9.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die mit 1 gekennzeichneten Flächen sind in einer Fläche von ca. 200 m² mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Es ist in jeder Grünfläche ein Fuß- und Radweg in 3,00 m Breite mit wassergebundener Decke zu realisieren. Die nicht genutzten Flächen sind als Extensivwiese anzulegen.

Die mit 2 gekennzeichnete Fläche ist mit 7 Einzelbäumen und auf mindestens 200 m² Fläche mit Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zusätzlich sind 500 m² Spielfläche anzulegen. Nicht bepflanzte und genutzte Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 – WA 3 sind freiwachsende Hecken zweireihig mit mindestens 3 Pflanzungen pro laufendem Meter gemäß Pflanzliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN NACH § 89 LANDESBAU-ORDNUNG NRW (BauO NRW) IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BauGB

1. Baukörpergestaltung

Innerhalb des Plangebietes ist bei Doppelhäusern und Hausgruppen eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.

Die vorgenannten Gebäude sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

2. Dachgestaltung

- 2.1 Innerhalb der überbaubaren Flächen mit vorgegebener Firstlinie sind nur Sattel- und Pultdächer zulässig.
- 2.2 Geneigte Dächer sind nur als Zeltdächer, Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung von 20° - 40° zulässig.
- 2.3 Pultdächer sind nur in Bereichen mit vorgegebener Firstrichtung mit einer Dachneigung von 15° - 25° zulässig. Die Hochseite des Pultdaches muss zur Erschließungsseite orientiert sein.
- 2.4 Für die Dacheindeckung innerhalb des Plangebietes dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in einheitlichen Farbtönen verwendet werden.
- 2.5 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

3. Einfriedungen

- 3.1 Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen auszuführen. Transparente Zäune sind nur auf den straßenabgewandten Seiten parallel zu den Hecken in maximal gleicher Höhe zulässig.
- 3.2 Innerhalb des Plangebietes dürfen Hecken auf den Zufahrtsseiten der Grundstücke zu öffentlichen Verkehrsflächen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Zu weiteren öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

4. Schottergärten

Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nicht zulässig. Als Stein-, Kies-, Split- oder Schottergärten werden zusammenhängende Flächen definiert, die mit den vorgenannten Materialien zu mehr als 10 % bedeckt sind. Die Flächen gelten auch dann als Stein-, Kies-, Split- oder Schottergärten, wenn auf den Einbau von Vliesen, Folien oder vergleichbaren Materialien verzichtet wird.

C HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/90390, Fax 02425/9039199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

3. Artenschutz

Im öffentlichen Straßenraum ist die Verwendung von für nachtaktive Tiere unauffälligen, umweltfreundlichen und energiesparenden Natriumdampflampen oder einer in der Wirkung vergleichbaren LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht sollte durch Optimierung des Abstrahlwinkels und durch Leistungsreduzierung gemildert werden.

D PFLANZLISTEN

(noch zu ergänzen)