STADT ÜBACH-PALENBERG

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 114

- BEYELSFELD I -

STAND 17. NOVEMBER 2015

Textliche Festsetzungen Teil A

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

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

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt und Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen

Die Festsetzungen gelten jeweils für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.
Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG), die in den einzelnen Baufenstern als NHN Höhe festgesetzt ist.

2.2 Trauf-, First- und Gebäudehöhen

Die maximale Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der OKF EG und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand. Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem obersten Dachabschluss.

Die maximale Gebäudehöhe GH_1 innerhalb des WA 9 ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem Geländer- oder Attikaabschluss oberhalb eines 2. Vollgeschosses. Die maximale Gebäudehöhe GH_2 entspricht der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem obersten Dachabschluss eines Geschosses, das maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses hat.

3. Zulässige Grundflächenzahl
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der WA 1 - 8 darf die zulässige Grundfläche durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen bis zu 50 % überschritten werden.

Innerhalb des WA 9 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb der WA 1 - 8 dürfen hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen mit 14,00 m Tiefe für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen generell um 2,00 m überschritten werden.
Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

Innerhalb des WA 9 dürfen die Baugrenzen mit Ausnahme der Baugrenzen zur Planstraße 9 um maximal 1,50 m durch Balkone oder Altane überschritten werden.

5. Nicht überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den als ‚Vorgarten' gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen. Innerhalb des WA 9 sind in den Vorgartenflächen keine Stellplätze zugelassen.
Ausnahmen sind zulässig, wenn der festgesetzte Vorgarten in mehr als 5,00 m Länge, gemessen parallel zur Straßenverkehrsfläche, dem Haus- oder Nutzgartenbereich zuzuordnen ist.
Der Anteil der Stellplatzflächen an den gekennzeichneten Vorgartenflächen darf in den WA 1 - 8 50 % nicht überschreiten.

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

6.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Innerhalb der WA 1 - 8 sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Verkehrsfläche und der seitlichen Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 4. zulässig. Im Bereich der Vorgärten sind nur nicht überdachte Stellplätze zugelassen.
Innerhalb des WA 9 sind Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

6.2 Grenzabstände von Carports und Garagen

Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Innerhalb des WA 8 kann die Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Carports und Garagen bis zu 3,00 m erfolgen, um zu gewährleisten, dass der Abstand von 5,00 m zwischen Carport oder Garage und Verkehrsfläche eingehalten wird.

7. Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich des WA 9 wird ein Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche ist ein mindestens 2 m breiter Fußweg zu realisieren. Das Gehrecht darf durch eine ebenerdige Zufahrt zur Tiefgarage in maximal 5 m Breite gequert werden.

10. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

10.1 Anpflanzen von Straßenbäumen

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 22 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1.1, 3 x verpflanzt, StU 18 - 20 cm zu pflanzen. Im Bereich des Platzes sind 4 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2, 5 x verpflanzt, StU 35 - 40 cm zu pflanzen. Alle Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden gemäß Pflanzliste 1.2 zu versehen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
Die Baumstandorte im Bereich des Platzes sind bindend.

10.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist ein mindestens 2 m breiter Fußweg zu realisieren. Teilflächen dürfen als Kleinkindspielplatz mit entsprechenden Geräten und Abgrenzungen aus Gehölzen genutzt werden. Die Flächen sind ansonsten mit Landschaftsrasen einzusäen.

10.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzwall ist mit mindestens 653 heimischen und bodenständigen Strauchgehölzen gemäß Pflanzliste 3, 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 150 cm mehrreihig in einem Abstand von 1,50 x 1,50 m jeweils in Gruppen von 3 bis 7 Stück einer Art zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu

pflegen. Die Pflanzfläche ist mit einer Einsaat zum Schutz des Bodens gegen Erosion und zur Vermeidung von Wildkrautarten einzusäen.

10.4 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sickerbecken

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sickerbecken ist mit mindestens 236 Strauchgehölzen gemäß Pflanzliste 4, 1 x verpflanzt, Höhe 80 - 150 cm zweireihig in einem Abstand von 1,50 m x 1,50 m jeweils von einer Art in Gruppen von 5 bis 7 Stück zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zu einer möglichen Zaunanlage ist ein Abstand von 1,00 m einzuhalten. Die gesamte Fläche ist mit einer Gräser- / Wildkrautmischung einzusäen.

10.5 Anpflanzung von Bäumen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes WA 9

Innerhalb des WA 9 sind auf den vorgegebenen Standorten 5 Laubbäume gemäß Pflanzliste 2, 5 x verpflanzt, StU 35 - 40 cm zu pflanzen. Die Bäume sind mit einer Unterpflanzung gemäß Pflanzliste 1.2 zu versehen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Art der Bäume soll der Art der östlich angrenzenden Pflanzungen entsprechen.

11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauO NRW)

11.1 Dachformen

Innerhalb des WA 9 sind nur Flachdächer zulässig. Das oberste Geschoss darf maximal zwei Drittel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses aufweisen.
Innerhalb der WA 6 - 8 sind eingeschossige Gebäude mit Flachdach nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.

11.2 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.

Textliche Festsetzungen Teil B Lärmschutz

12. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes im Bereich angrenzender Gärten, der Freiräume und der Aufenthalts-

räume im Erdgeschoss der Bebauung ist innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe entsprechend der in den Flächen festgesetzten Höhenangaben zu realisieren. Unterschiedliche Höhen sind mit einer gleichmäßigen Neigung der Wallkrone zu verbinden.

12.2 Grundrissanordnung bezüglich Sportlärm

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber den Sportplatzanlagen sind öffenbare Fensteranlagen in den Gebäudeteilen, die westlich der 50 dB(A) Linie liegen und die hier festgesetzten Höhen überschreiten, nur für Nebenräume und sonstige nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienenden Räume zulässig. Bei sonstigen dem ständigen Aufenthalt dienenden Räumen sind die öffenbaren Fenster Richtung Osten vorzusehen.

12.3 Grundrissanordnung bezüglich Vereinsheim

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber dem Vereinsheim sind öffenbare Fensteranlagen in den Gebäuden, die innerhalb der Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen liegen, oberhalb der hier festgesetzten Höhen für alle schutzbedürftigen Räume Richtung Osten vorzusehen.

12.4 Gutachterlicher Nachweis

Bei gutachterlichem Nachweis, dass die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV ‚Sportanlagenlärmschutzverordnung' und des RDErl. Freizeitlärm / TA Lärm an der Fassade vor den schutzbedürftigen Räumen eingehalten werden, kann eine anderweitige Grundrissanordnung erfolgen.

Kennzeichnung

Bergbau

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Bereich gekennzeichnet, unter dem der Bergbau umgeht.

Hinweise

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW', Juni 2006 zur DIN 4149.

2. Grundwasserspiegel

2.1 Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleab-

baus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

2.2 Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

3. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke ist in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten, der das Niederschlagswasser dem Sickerbecken im Südwesten des Plangebietes zuführt. Es sind Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Belastung des Niederschlagswassers führen können.

4. Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde eine Begehung durchgeführt, die keine Anzeichen für archäologische Fundplätze erbracht hat.
Bei dem Errichten zukünftiger baulicher Anlagen sind die auszuführenden Baufirmen zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9030-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

5. Stellplatznachweis

Innerhalb der WA 1 - 8 sind je Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkws (Stellplatz, Carport oder Garage) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden.
Innerhalb des WA 9 sind bis 67 m² Wohnfläche 1 Stellplatz, bis 97 m² Wohnfläche 1,5 Stellplätze und über 97 m² Wohnfläche 2 Stellplätze pro Wohneinheit nachzuweisen.

6. Geräuschimmissionen haustechnischer Anlagen

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.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1.1 – Straßenbäume

Acer platanoides ‘Crimson King’	Rotblättiger Spitzahorn ‘Crimson King’
Acer platanoides ‘Deborah’	Spitz-Ahorn ‘Deborah’
Acer rubrum ‘Autumm Flame’	Rot-Ahorn ‘Autumm Flame’
Acer truncatum ‚Pacific Sunset‘	Ahorn-Hybride ‚Pacific Sunset‘
Carpinus butulus ‘Fastigiata’	Säulen-Hainbuche
Crateagus lavallei ‘Carrierei’	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua ‘Paarl’	Amberbaum ‘Paarl’
Prunus padus ‘Tiefurt’	Schmale Traubenkirsche
Prunus serrulata ‘Royal Burgundy‘	Rotlaubige Nelken-Kirsche
Prunus schmittii	Spiegel-Rinden-Kirsche
Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘	Stadt Birne
Tilia cordata ‚Rancho‘	Winter-Linde ‚Rancho‘
Ulmus-Hybride ‘Lobel’	Schmalkronige Stadt-Ulme ‘Lobel’

Pflanzliste 1.2 – Unterpflanzungen

Lonicera nitida ‚Maigrün‘	Heckenmyrte, Topfballen; Größe 30 – 40 cm, 7 Stück / m²
Cotoneaster dammeri ‚Eichholz‘	Immergrüne Kriechmispel, Topfballen; Größe 30 – 40 cm, 7 Stück / m²

Pflanzliste 2 – Bäume Platz

Carpinus betulus	Hainbuche (Weißbuche)
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus palustris	Sumpf-Eiche / Boulevard-Eiche
Platanus acerifolia	Ahornblättrige Platane

(alle formgeschnitten / formgezogen)

Pflanzliste 3 – Strauchgehölze Lärmschutzwall

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Feld-Rose; Waldrose
Salix caprea	Salweide
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste 4 – Strauchgehölze Sickerbecken

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa arvensis	Feld-Rose; Waldrose
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball