

STADT ÜBACH-PALENBERG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 124

- Musikschule -

im beschleunigten Verfahren
gemäß § 13a BauGB

STAND 12. AUGUST 2019

A. Textliche Festsetzungen

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 Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude und Garagen darf maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen. Der Bezugspunkt ist die Bordsteinkante der endausgebauten Verkehrsfläche vor der Mitte der jeweiligen Grundstücksgrenze, von der die Zufahrt erfolgt.

Die Höhe dieses Punktes ist der Planzeichnung zu entnehmen oder durch die Interpolation benachbarter in der Planzeichnung dargestellter Höhenpunkte zu ermitteln.

In Fällen, in denen sich vor der Grundstücksmitte keine Verkehrsfläche befindet, ist die nächstgelegene Bordsteinoberkante als Bezugspunkt heranzuziehen.

Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen (TH und FH) ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF).

2.2 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhen ergeben 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 Firsthöhen ergeben sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem obersten Dachabschluss.

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

Innerhalb der überbaubaren Flächen südlich der öffentlichen Verkehrsfläche dürfen hintere Baugrenzen für Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen und Garagen generell um 2,00 m überschritten werden.

Die Überschreitung durch Wintergärten und feste Überdachungen ist nur innerhalb des Erdgeschosses zulässig.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen bleiben davon unberührt.

4. 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 Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern ausgeschlossen.

Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.
Der Anteil der Stellplatzflächen an den gekennzeichneten Vorgartenflächen darf 50 % nicht überschreiten.

Innerhalb der mit A gekennzeichneten Fläche sind bauliche Anlagen und Anpflanzungen mit einer Höhe > 1,00 m über Bestandsgelände ausgeschlossen.

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

5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Stellplätze, Carports und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen der seitlichen Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 3. zulässig.

Stellplätze, Carports und Garagen sind ebenfalls in den Flächen für Stellplätze und Garagen mit der Beschriftung Ga zulässig.

5.2 Grenzabstände von Carports und Garagen

Garagen oder Carports sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens um 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen. Innerhalb der mit dem Buchstaben B gekennzeichneten Fläche ist entweder ein Mindestabstand von 2,00 m einzuhalten oder die Garage ist mit einem Sektionaltor auszustatten.

6. 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.

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

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

8. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.1 Erhaltung von Bäumen

Die als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind durch den jeweiligen Grundstückseigentümer dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Fläche mit Bindung für Bepflanzung

Die als Fläche mit Bindung für Bepflanzung gekennzeichnete Fläche ist von Versiegelungen freizuhalten. Die Anlage von Stellplätzen, Carports oder Garagen ist ausgeschlossen.

9. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 Abs. 1 und Abs. 5 BauO NRW)

9.1 Dachgestaltung

9.1.1 Innerhalb des WA 1 sind für die Hauptbaukörper nur Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 35° zulässig.

9.1.2 Für die Dacheindeckung im WA 1 dürfen nur Materialien in dunklen Farbtönen verwendet werden. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt wird folgender Farbrahmen vorgegeben: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.

9.2 Garagen und sonstige Nebenanlagen

Garagen und massiv errichtete Nebengebäude haben sich in der Farbgebung und den Materialien dem Hauptgebäude anzupassen.

9.3 Geländeaufschüttungen

Im Bereich zwischen vorderer Baugrenze und angrenzender Verkehrsfläche und zwischen seitlicher Baugrenze und Grundstücksgrenze darf das Gelände bis auf Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche aufgeschüttet werden.

Im Bereich zwischen rückwärtiger Baugrenze und rückwärtiger Grundstücksgrenze sind Aufschüttungen bis maximal 0,5 m über Gelände zulässig.

9.4 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden. Im Bereich der gekennzeichneten Vorgärten ist maximal eine Heckenhöhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

B. 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

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

3. Stellplatznachweis

Innerhalb des WA 1 und des WA 2 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.

4. 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.

5. Artenschutz

Rodungen und massiver Rückschnitt von Gehölzen in den Randbereichen des Plangebietes sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. Februar zulässig. Darüber hinaus sind die präventiven Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna gemäß der Stellungnahme zum Artenschutz Kapitel 7.0 Nr. 2-6 zu beachten.