
Gemeinde Waldfeucht

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 9

„AUF DIE BÜNDERKEN“

Entwurf

PLANUNGSGRUPPE
PROF. HORST ULRICH
DIPL. ING. H. JETEL – BDA
STADTPLANER / ARCHITEKTEN

KALVERBENDEN 8 / 52066 AACHEN
TEL. 0241/ 63232 FAX. 0241/ 67830

November 2002

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

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

1.1 WA-Gebiete (§ 4 BauNVO)

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Nr. 3, Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4, Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5, Tankstellen

1.2 MD-Gebiete

Durch einen östlich benachbarten Viehgroßhändler ist von einer Emissionsvorbelastung für einen Teil des Plangebietes auszugehen. Daher wird als Übergangszone der östliche Teil des Plangebietes als MD-Gebiet ausgewiesen (Gebiete MD1, MD2 und MD3).

Von den gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen:

- Nr.4, Betriebe zu Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Nr. 6, sonstige Gewerbebetriebe,
- Nr. 8, Gartenbaubetriebe,
- Nr. 9, Tankstellen

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

2.1 Bauzonen und Höhe der baulichen Anlagen

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes WA 4 werden in eine „Bauzone A“ und eine „Bauzone B“ untergliedert (s. Planeinschrieb). Die Baukörper der Bauzone A dürfen nicht mehr als 2 Geschosse aufweisen. Die Baukörper der Bauzone B dürfen eine Traufhöhe von maximal 4,60 m nicht überschreiten.

2.2 Nebenanlagen

Ausnahmsweise sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. BauNVO als Gartenhäuser, Gewächshäuser u.ä. auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, sofern sie ein Volumen von 50 m³ nicht überschreiten.

3. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Für das Erdgeschoss ist eine maximale Fußbodenhöhe von 0,70 m zulässig. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertiggestellten Fußbodens anzusehen. Bezugspunkt für die Festlegung der Fußbodenhöhe ist die mittlere Höhe der Oberkante der Verkehrsfläche (Fahrbahnmitte), an die das Grundstück grenzt.

Abgrabungen sind unzulässig.

4. Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen oder Stellplätze gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO bis zu einer Anzahl von maximal zwei je Baugrundstück zulässig. Davon unberührt ist ihre allgemeine Zulässigkeit innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die hintere Begrenzung von Garagen und Carports darf nicht weiter als 3,00 m von der rückwärtigen Baugrenze entfernt liegen, sofern nicht gesonderte Ausweisungen für Stellplatz- und Garagenflächen vorgesehen sind. Vor Garagen (zwischen Garage und öffentlichem Straßenraum) ist auf dem zugehörigen Grundstück eine mindestens 5,00 m tiefe Stellfläche vorzusehen.

5. Grünflächen, Bepflanzungen

Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten.

6. Wasserbeseitigung

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist bei Neubauten, nach § 51a LWG, noch auf den Grundstücken in geeigneten Versickerungsanlagen (Muldenrigolen, Rohrrigolen) zu versickern oder zu verrieseln.

Die wasserrechtlichen, geohydrologischen Voraussetzungen gemäß § 51a, LWG, für eine betriebssichere Versickerung über Rigolen, bzw. kombinierte Mulden-Rigolen-Versickerungsanlagen, sind in dem Bebauungsplangebiet erfüllt und durch örtliche Erkundungen nachgewiesen.

Gemäß dem Geohydrologisches Gutachten vom 4.10.2002, erstellt durch das Ingenieurbüro Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, sind die wasserrechtlichen und geohydrologischen Voraussetzungen für eine betriebssichere Versickerung des Regenwassers über Rigolen, bzw. kombinierte Mulden-Rigolenversickerungsanlagen erfüllt. Der Grundwasserflurabstand (bei HGW) liegt im Plangebiet zwischen minimal 5,0 und maximal 6,8 m. Je nach Tieflage der „Lößlehm“-Unterseite von 1,8 und 2,4 m unter Flur ergibt sich, bei einer aus Gründen der Betriebssicherheit konstruktiv zu empfehlenden Einbindetiefe von 0,5 m, eine baugrundbedingte Rigolentiefe zwischen 2,3 und 2,9 m.

Maßgebend für die Bemessung, Bauausführung und den Betrieb der Rigolen und kombinierten Mulden-Rigolenversickerung ist das Arbeitsblatt ATV A 138 (s. a. Zitat aus dem Gutachten in der Begründung zum Bebauungsplan).

Das anfallende Schmutzwasser muss in die örtliche Mischwasserkanalisation eingeleitet werden.

B GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 86 BAUNW

1. Äußere Gestaltung der Hauptgebäude

1.1 Dächer

Die überbaubaren Grundstücksflächen des Gebietes WA 4 werden in eine „Bauzone A“ und eine „Bauzone B“ untergliedert. Die Baukörper der Bauzone B dürfen ausschließlich symmetrische Satteldächer aufweisen (s. a. Planungsrechtliche Festsetzungen, Punkt 2.1).

Die Dächer von Doppelhäusern sind hinsichtlich Traufhöhe, Firsthöhe, Dachgrundform, Dachneigung und Dacheindeckung (Material und Farbe) einheitlich auszubilden.

Die Dacheindeckungen sind einheitlich in den Farben Anthrazit, Braun- bzw. Rottönen zulässig.

Großflächige Metalleindeckungen bzw. Eindeckungen aus Asbestzement oder Kunststoff sind nicht zulässig.

1.2 Fassadenmaterialien

Als überwiegende Fassadenmaterialien für die Hauptgebäude sind Verputze, (Ziegel-) mauerwerk und Holzverkleidungen zulässig.

Grundsätzlich ist bei einer Grenzbebauung die Grenzfassade zum Nachbarn im Material des Hauptbaukörpers zu errichten, wenn nicht sichergestellt ist, daß an die Grenzwand kurzfristig angebaut wird. Werden nur Teile der Grenzwand angebaut, sind die verbleibenden Wandteile im Material des Hauptbaukörpers zu gestalten.

2. Werbeanlagen

Mit Ausnahme des Gebietes WA4 sind Werbeanlagen im Gebiet des Bebauungsplanes nicht zulässig. Im Gebiet WA4 darf die Größe dieser Anlagen eine Fläche von 1,00 m² und eine Höhe von 2,00 m nicht überschreiten, sofern sie nicht unmittelbar am zugehörigen Baukörper befestigt sind. Blinkende bzw. sich bewegende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

C HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Bodendenkmäler

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und -Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren.

2. Grundwasserstand

Bei der Planung tiefgründender Bauwerke sind, aufgrund des Grundwasserstandes (s. Punkt 11 der Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Auf die Bünderten“ – Entwässerung/Niederschlagswasser), entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor Grundwasser vorzusehen.

Eine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung oder ein zeitweiliges Abpumpen darf nicht ohne Zustimmung der unteren Wasserwirtschaftsbehörde erfolgen, eine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit ist nicht zulässig.

3. Bodenbehandlung

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage der späteren Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.

4. Immissionsschutz

Solange die unmittelbar südlich am Plangebiet vorbeiführende K5, gemäß der bestehenden Planungen, noch nicht verlegt ist, sind die Maßgaben der Bundeslärmschutzverordnung zu erfüllen.

5. Emissionsvorbelastung

Aufgrund der bereits jetzt nahezu abgeschlossenen Bebauung mit überwiegender Wohnnutzung und keinen bekannten Klagen der Bewohner wird das Gebiet als WA-Gebiet ausgewiesen, eine Ausweisung als MD-Gebiet (MD1, MD2, MD3) bleibt nur im östlichen Bereich bestehen.