

Stadt Wegberg

Bebauungsplan IV-8, Klinikum – Brunnenweg

Textliche Festsetzungen



VORENTWURF

Inhaltsverzeichnis:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO).....	3
1.1 Allgemeines Wohngebiet WA.....	3
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und §§ 16–21a BauNVO).....	3
2.1 Höhe baulicher Anlagen	3
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 und BauNVO).....	4
3.1 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	4
3.2 Allgemeines Wohngebiet.....	4
3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	4
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a, 23 Abs. 5 BauNVO).....	4
4.1 Flächen für Nebenanlagen	4
4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen	4
5. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Nr. 26 BauGB)	4
6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO.....	5
6.1 Dachformen und Dachneigungen	5
6.2 Doppelhäuser	5
6.3 Wintergärten und Terrassen.....	5
6.4 Einfriedungen	5
7. Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.....	5
7.1 Umgang mit Regenwasser	5
7.2 Boden.....	5
7.3 Artenschutz	6
7.4 Archäologie	6
7.5 Kampfmittel	6

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet WA

Zulässig sind

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Unzulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 und §§ 16–21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe:

Oberer Bezugspunkt der Traufhöhe ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Als Firsthöhe gilt die Oberkante der Schnittlinie Dachhaut der Dachflächen. Bei Flachdächern ist oberer Bezugspunkt die Oberkante einer Außenwand. Untere Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist die Höhe der Oberkante Straße der mittig vor dem Grundstück liegenden Verkehrsfläche. Es gilt jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangsseite des Gebäudes liegt.

Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird die Höhe baulicher Anlagen wie folgend festgesetzt:

Zulässig ist eine maximale Firsthöhe FH_{max} von 8,50 m.

Zulässig ist eine maximale Traufhöhe TH_{max} von 4,50 m.

Die Oberkante der fertigen Erdgeschossfußbodenhöhe wird mit 0,50 m festgesetzt.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 und BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Im allgemeinen Wohngebiet ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

3.2 Allgemeines Wohngebiet

Im allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise in der Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt.

3.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude. Dabei gilt eine Doppelhaushälfte als Wohngebäude.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a, 23 Abs. 5 BauNVO)

4.1 Flächen für Nebenanlagen

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtbereichen der Garagen bzw. Stellplätze zulässig.

Ferner ist abweichend zulässig, dass unter Einhaltung der Abstandflächen Garagen, Wintergärten und Terrassen die rückwärtige Baugrenze (zum Garten) bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten dürfen (siehe auch gestalterische Festsetzung Nr. 6.3)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Geräteschuppen und Kellerersatzräume) bis zu einer Größe von 7,5 m² Grundfläche und 2,5 m Firsthöhe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Flächen für Stellplätze und Garagen

Zwischen Garagen-, Carporteinfahrt bzw. Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche (grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie) ist ein Abstand von mind. 5,00 m einzuhalten.

5. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Nr. 26 BauGB)

Geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. sind durch den Eigentümer zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- u. 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.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO

6.1 Dachformen und Dachneigungen

Gemäß § 86 Abs. 4 BauO NRW wird festgesetzt, dass Satteldächer und Pultdächer mit einer Neigung von minimal 25° bis maximal 45° zu erstellen sind. Die Festsetzung gilt nicht für die Dächer von Nebenanlagen, Garagen u. ä.

6.2 Doppelhäuser

Bei Doppelhäusern sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung und einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung einzuhalten. Dies gilt auch für bauliche Veränderungen oder Instandhaltungsmaßnahmen, die in Bezug auf ein einheitliches Gesamterscheinungsbild des Doppelhauses untereinander abzustimmen sind.

6.3 Wintergärten und Terrassen

Die Außenflächen von Wintergärten und Terrasseneinhausungen sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o. ä.) zulässig.

6.4 Einfriedungen

Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche mit Rank- oder Kletterpflanzen einzugrünen.

In den von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen sind Hecken und Sträucher zulässig.

7. Hinweise gemäß § 9 Abs. 6 BauGB

7.1 Umgang mit Regenwasser

Zu beachten sind das Arbeitsblatt ATV 138 (Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser) und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 (Handlungsempfehlung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

7.2 Boden

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwer-

tung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt zu lagern. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

7.3 Artenschutz

Sollten im Zuge der Bauphase Fällarbeiten an Gehölzen (z.B. an Hecken an der Grenze des Plangebietes) erforderlich werden, sind entsprechende Bauzeitenbeschränkungen zu berücksichtigen. (Durchführung von Fällarbeiten im Herbst oder Winter außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten).

7.4 Archäologie

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

7.5 Kampfmittel

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.