

Textliche Festsetzungen gemäß § 12 BauGB i.V. m. § 9 BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1. Allgemeines Wohngebiet (WA)

1.1.1. Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht zulässig.

1.1.2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2. Zulässigkeit von Vorhaben nach Maßgabe des Durchführungsvertrages

(§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)

Es sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2a BauGB i.V.m. § 18 bis 20 BauNVO)

2.1. Erdgeschossfußbodenhöhe (gemäß § 18 BauNVO)

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens muss mindestens 0,20 m und darf maximal 1,00 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (BP) liegen. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF). Ausnahmsweise kann in Einzelfällen das Mindestmaß von 0,20 m unterschritten werden. Unterer Bezugspunkt (BP) ist die fertig ausgebaute an das Grundstück nächstgelegene Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstückflächen. Liegen mehrere Verkehrsflächen in gleicher Entfernung, so ist die höhere gelegene als Bezugspunkt heranzuziehen.

2.2. Gebäudehöhe (gemäß § 18 BauNVO)

Die zulässige maximale Gesamthöhe (GH) ergibt sich aus der Festsetzung in der Plankarte. Die als zulässig festgesetzte Höhe der Gebäude und der baulichen Anlagen ist jeweils in Metern zu messen von der Oberkante der Gebäude / baulichen Anlagen zum unteren Bezugspunkt (BP). Unterer Bezugspunkt (BP) ist die fertig ausgebaute an das Grundstück nächstgelegene Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstückflächen. Liegen mehrere Verkehrsflächen in gleicher Entfernung, so ist die höhere gelegene als Bezugspunkt heranzuziehen.

2.3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen von

- Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten
- Nebenanlagen im Sinne des § 14, sowie
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden.

2.4. Vollgeschosse und Staffelgeschosse

(vorhabenbezogene Konkretisierung des § 20 BauNVO und § 2 Abs. 5 BauO NRW)

Ein oberstes Geschoss ist auch dann ein Staffelgeschoss (STG), wenn nur die Außenwände für Treppenhäuser und Aufzüge nicht gegenüber den Außenwänden des Gebäudes zurückgesetzt sind. Bei der Ermittlung der Geschossflächen der Staffelgeschosse (STG) bleiben die Flächen von Treppenhäusern und Aufzügen unberücksichtigt.

2.5. Ausnahmeregelung zur Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i.V.m. § 31 BauGB)

Die in der Plankarte festgesetzte Höhe baulicher Anlagen kann als Ausnahme durch untergeordnete technische Bauteile sowie einzelne Dachaufbauten für Maschinen-/Technikräume, Lüftungsanlagen, Treppenhäuser oder Fahrstühle um bis 2,50 m auf maximal 20% der Dachfläche, Solaranlagen auf maximal 80 % der Dachfläche, überschritten werden.

2.6. Abstandflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2a BauGB)

Die Tiefe der Abstandflächen beträgt abweichend von § 6 Abs. 5 BauO NRW im Allgemeinen Wohngebiet 0,4 H. Die Tiefe der Abstandfläche beträgt abweichend von § 6 Abs. 5 BauO NRW in der festgesetzten GA/GW-Fläche 0,2 H.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie §§-22 und 23 BauNVO)

3.1. Abweichende Bauweise (gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise (a1) darf die Länge der in der offenen Bauweise zulässigen Hausformen höchsten 60 m betragen.

Bei der abweichenden Bauweise (a2) darf bei Hausgruppen an die seitlichen Grundstücksgrenzen herangebaut werden.

3.2. Überschreitung der Baugrenzen (gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO)

Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist in einer Tiefe von maximal 1,00 m und der Hälfte der Breite der jeweiligen Außenwand des Gebäudes zulässig, soweit nicht landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen.

4. Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 23 Abs.5 BauNVO)

4.1. Stellplätze

Stellplätze (St), Carports (Cp), Garagen (Ga) und Tiefgaragen (TGa) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

4.2. Nebenanlagen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen innerhalb und außerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche im Sinne des § 14 zulässig. Das gilt auch für bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind.

5. Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB sind passive Schallschutzmaßnahmen an Außenbauteilen gemäß DIN 4109 entsprechend den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen zu treffen. Die aus der vorgenannten Festsetzung resultierenden Bauschalldämmmaße einzelner unterschiedlicher Außenbauteile oder Geschosse können im Einzelfall unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung der sich aus der Änderung ergebende Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 nachgewiesen wird.

An Fassadenbereichen, an denen die Lärmbelastung aus dem Straßen- und Schienenverkehr über 45 dB(A) nachts liegt, sind für Räume mit Schlaffunktion (Schlafzimmer, Kinderzimmer) Lüfter mit geeignetem Schallschutz oder kontrollierte Wohnraumlüftung notwendig.

5.2. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor Gewerbelärm und Freizeitlärm

Ausgehend von Beurteilungspegel durch Gewerbe- und Freizeitlärm von mehr als 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts, gelten für schutzbedürftige Aufenthaltsräume gemäß TA Lärm (Ausgabe August 1998) in Verbindung mit der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) folgende Einschränkungen, wobei die Anforderungen zum Schutz vor Verkehrslärm auch stets unabhängig zu beachten sind: Zulässig sind zu öffnende Fenster und sonstige Öffnungen an den in der Planzeichnung als Markierung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen gegen Umwelteinwirkungen gekennzeichneten Fassadenbereiche nur, wenn sichergestellt wird, dass durch geeignete bauliche und sonstige technische Vorkehrungen gemäß TA Lärm 0,5 m vor dem geöffneten Fenster von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 die Beurteilungspegel von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts aus Gewerbe- und Freizeitlärm nicht überschritten werden. ("Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm" (TA Lärm) vom 26.08.1998 (GMBI. 503)). Der Nachweis, dass die Beschränkung und Anforderungen erfüllt sind, ist durch ein qualifiziertes Gutachten für Schallschutz oder einen geeigneten anderen Nachweis zu erbringen.

6. Grünordnerische Festsetzungen (gemäß § 9 Abs.(1) 25a und b BauGB)

6.1. Pflanzgebot (gemäß § 9 Abs.(1) Nr. 25a BauGB)

Auf der mit einem Pflanzgebot festgesetzten Fläche ist eine „Freiwachsende Hecke“ anzupflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

Baumanpflanzungen innerhalb der privaten Freifläche

Auf den privaten Freiflächen sind 30 Bäume anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Arten aus der nachstehenden Pflanzliste (Textfestsetzung 6.4.) zu verwenden. Die Erhaltung und Pflege ist zu gewährleisten.

Baumanpflanzungen innerhalb der Stellplatzflächen

Innerhalb der festgesetzten Stellplätze ist je 8 Stellplätze ein Baum anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Arten aus der nachfolgenden Pflanzliste (Textfestsetzung 6.4.) zu verwenden. Die Erhaltung und dauerhafte fachgerechte Pflege ist zu gewährleisten. Baumbeete müssen ein Volumen an vegetationsfähigem Boden oder Substrat von mind. 18 cbm aufweisen.

Begrünung der Tiefgaragendächer

Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, zu pflegen und zu erhalten. Bei einer intensiven Begrünung beträgt die Stärke des Vegetationssubstrates mindestens 25 cm.

Begrünung der Nebenanlagen

Garagen, Carports, Müllsammelplätze und sonstige Nebenanlagen sind mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen.

6.3 Flächen zum Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die Bäume innerhalb der festgesetzten Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gräsern sind zu erhalten und dauerhaft fachgerecht zu pflegen. Bei Fällung muss eine Ersatzpflanzung geleistet werden.

6.4. Pflanzliste

Hochwachsende Bäume:

Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Aesculus hippocastanum	Roskastanie
Castanea sativa	Edelkastanie, Marone
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	gewöhnliche Esche
Juglans regia	Walnuss
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Quercus robur	Stil-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Ulmus minor	Feld-Ulme
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme

Mittelhochwachsende Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche

Crataegus laevigata	zweiggrifflicher Weissdorn
Crataegus monogyna	eingrifflicher Weissdorn
Malus sylvestris	Holzapfel
Mespilus germanica	Mispel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus mahaleb	Weichsel-Kirsche
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Salix alba	Silber-Linde
Salix fragilis	Bruch-Weide
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus domestica	Speierling
Sorbus torminalis	Eisbeere
Neupflanzungen:	
Ostrya carpinifolia	gewöhnliche Hopfenbuche
Alnus x spaethii	Purpur-Erle
Acer truncatum	chinesischer Spitzahorn (Norwegian sunset)
Liquidambar styraciflua	Amberbaum (Red Star)
Gleditsia traicanthos Sunburst	Gold-Gleditschi
Fraxinus excelsior Diversifolia	einblättrige Esche
Acer rubrum	Rotahorn

Gestalterische Festsetzungen

(gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB)

1. Hausgruppen

Hausgruppen sind jeweils bezüglich der Fassadenmaterialien sowie Fassadenfarben, der Dachneigung und der Dachaufbauten einheitlich zu gestalten.

2. Fassaden

Fassadenoberflächen sind in Putz, Verblendmauerwerk, Holz, Metall oder in Glas auszuführen. Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben mit einem Helligkeitswert < 40%. Für Fassadenflächen von untergeordneten Bauteilen und Dachgeschossen sind Abweichungen der Gestaltung möglich.

3. Dachformen und Dacheindeckungen

Es sind ausschließlich Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) bis 15° und Satteldächer (SD) bis zu 45° zulässig.

4. Nebenanlagen (Garagen, Carports und Gewächshäuser)

Fassaden von Nebenanlagen (Garagen, Carports und Gewächshäuser) innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen und die Materialien Holz, Stahl, Glas und Stein sind zulässig.

5. Abfallbehälter

Abfall- und Wertstoffbehälter sind einzuhausen oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht einsehbar sind.

6. Unbebaute Fläche der bebaubaren Grundstücksflächen

Die unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Hinweise

1. Bodendenkmalschutz

Beim Auffinden archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Wesseling als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren (§§ 15, 16 Denkmalschutzgesetz NRW).

2. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes sind keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten sich während Erschließungs-/ Bauarbeiten Hinweise auf Verdachtsflächen oder Bodenverunreinigungen ergeben, so ist die Stadt Wesseling oder der Rhein-Erft-Kreis, Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde, unverzüglich zu informieren.

3. Kampfmittelbeseitigung

Das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, deshalb wird eine Kampfmittelüberprüfung empfohlen. Vor Beginn von Baumaßnahmen muss die Kampfmittelüberprüfung durchgeführt und die Kampfmittelfreiheit des Geländes durch die Bezirksregierung Düsseldorf bescheinigt werden.

4. Versorgungsleitungen

Die unterirdische Produktpipeline des Unternehmens Lyondell Basell (Bündelung von 7 Leitungen) wird mit ihrem Trassenverlauf in der Erschließungsstraße "Schwarzer Weg" und Westring entsprechend der aktuellen Vermessung als "unterirdische Hauptversorgungsleitung" außerhalb des Plangebietes eingetragen.

Der dazugehörige, im Plangebiet liegende und zeichnerisch festgelegte Teil des Schutzstreifens, ist von betriebsfremden Bauwerken und Pflanzenbewuchs freizuhalten. Alle Planungen und Maßnahmen in diesem Bereich sind mit dem Leitungsträger abzustimmen.

5. Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt außerhalb der Überschwemmungsbereiche des Rheins (HQ 100). Es befindet sich im potentiellen Überflutungsbereich und im Extremhochwasserbereich außerhalb der Überschwemmungs-

bereiche des Rheins (HQ extrem). Es zählt zu den besonders tiefliegenden Bereichen, die bei Extremhochwasser mindestens 2 m überflutet werden (Rhein).

6. Erdbebenzone

Die Gemarkung Wesseling befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005) der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

7. Störfall-Betriebsbereiche i.S.d. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU)

Das Plangebiet liegt innerhalb gutachterlich ermittelter Achtungsabstände von Betrieben i.S.d. § 3 (5a) BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Die angemessenen Abstände für die Betriebsbereiche i.S.d. § 3 (5a) BImSchG sind durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen unter dem Gesichtspunkt des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie / § 50 BImSchG ermittelt worden (TÜV Nord Systems GmbH, Gutachten Fassung (3/2015).

8. DIN-Vorschriften

Die im Planverfahren zum Schallschutz relevanten DIN-Normen werden im Rathaus der Stadt Wesseling in den allgemeinen Öffnungszeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Stand, 03.11.2015