

Bebauungsplan 26/16 Mülheim-Wichterich „Im Sonnenfeld“

1. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe) nur ausnahmsweise zulässig.

Die gem. § 4 (3) Nr. 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nach § 1 (6) BauNVO unzulässig.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Ist die Stellung der baulichen Anlagen zeichnerisch nicht festgesetzt, ist die Hauptfächrichtung der Gebäude entweder parallel oder in einem Winkel von 90° zur Erschließungsstraße herzustellen. Eine Abweichung von dieser Vorgabe von bis zu 5° ist zulässig.

1.3 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BauGB) i.V. mit § 86 (1) BauO NRW

Höhe der baulichen Anlagen

Die max. Höhe der Fußbodenoberkante (FOK EG) bezieht sich auf die Höhe der Straßenoberkante am Rand der dem Baugrundstück zugeordneten Verkehrsfläche. Gemessen wird in der auf die Gesamtbreite des Gebäudes bezogenen Mittelachse. Die Fußbodenoberkante des Erdgeschosses darf bis zu 0,50 m über dem Bezugspunkt liegen, nicht jedoch unter dem Bezugspunkt. Diese Bezugshöhe ist auch für die Bemessung der Abstandsflächen sowie Aufschüttungen des Geländes heranzuziehen.

Die Firsthöhe darf max. 9,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.
Die Traufhöhe muss im Teilbereich WA 2 (zwingend zweigeschossige Bebauung) mind. 6,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.
Die Traufhöhe muss im Teilbereich WA 3 (ein- bis zweigeschossige Bebauung) mind. 4,5 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen.

Bezugspunkt

Als Bezugspunkt für die Ermittlung der festgesetzten Höhen wird die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche - Gehweg/Straße - und dem jeweiligen Baugrundstück), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert ist, festgesetzt.

Maßgeblich sind die ausgebauten, ansonsten die geplanten Höhen der öffentlichen Verkehrsfläche.

1.4 Nebenanlagen und Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 14 (2) BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Grenzen die seitlichen Abstandsflächen an eine Verkehrsfläche an, müssen Garagen, Carports und Stellplätze von dieser Grenze einen Mindestabstand von 1 m einhalten. Der zur Verkehrsfläche verbleibende Streifen von mind. 1 m muss dauerhaft begrünt werden.

Pro Grundstück dürfen Garagen nur in einem der seitlichen Grenzabstände errichtet werden.

Bei Baufenstern mit einer geringeren Tiefe als 15 m dürfen Garagen / Carports die rückwärtige Baugrenze um max. 2,0 m überschreiten.

Garagen und Carports müssen - ausgehend von der Straßenbegrenzungslinie um mind. 5,0 m zurückgesetzt werden.

Pro Wohngebäude sind für die 1. Wohneinheit mind. zwei unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren. Für die 2. Wohneinheit eines Wohngebäudes (z.B. Einliegerwohnung) ist mind. ein Stellplatz zu realisieren.

Als Bezugshöhe für die Berechnung der Abstandsfläche wird die Mittelachse der Nebenanlage/Garage bezogen auf die Höhe der Straßenoberkante am Rand des Baugrundstückes festgesetzt.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO über 30 m³ umbautem Raum sind gem. § 23 (5) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Garagen.

Im Bereich der privaten Grünfläche „Extensives Gartenland“ sind keinerlei Nebenanlagen zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

Innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen (Gartenflächen) sind Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, nicht zulässig.

1.5 Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.6 Grünordnerische Festsetzungen

Vorgartenflächen

Die Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen.

1.7 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

Anlage von extensivem, privatem Gartenland

Im Anschluss an die westlichen Grundstücke des Plangebietes ist auf einer Gesamtfläche von 1.865 m² als privates Gartenland festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen werden Nebenanlagen, mit Ausnahme von Einfriedungen, ausgeschlossen, um den angestrebten Gartencharakter zu erreichen.

Das private Gartenland ist mit Gehölzen gemäß der Pflanzenliste I zu bepflanzen.

Anpflanzung einer Streuobstwiese innerhalb des Plangebietes

Auf einer 4.920 m² großen Flächen findet die Umwandlung von intensiv genutztem Ackerland in eine Obstwiese statt. Obstwiesen bilden in der ländlichen Kulturlandschaft eine typische Ortsrandgestaltung und zählen zu den artenreichsten Biotopen. Sie sind aufgrund der strukturbildenden Eigenschaften, speziell in einer gehölzarmen Ackerlandschaft wie der Zülpicher Börde, von hoher naturschutzfachlicher Bedeutung.

Die Pflanzmaßnahmen sind nach Abschluss der Bauarbeiten und Rückbau der temporär in Anspruch genommenen Flächen in der folgenden Pflanzzeit durchzuführen (im Zeitraum Herbst bis Frühjahr).

Die Streuobstwiese ist mit Gehölzen gemäß der Pflanzenliste II zu bepflanzen.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Nach Umsetzung der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen verbleiben Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes, die vor allem das Boden- und das Biotoppotenzial betreffen.

Das Kompensationsdefizit wird ortsnahe durch die Umwandlung von Acker in eine Streuobstwiese kompensiert (Gemarkung Wichterich, Flur 7, Nr. 73 und 74 jeweils teilweise).

1.8 Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB

Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern sind, soweit zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden.

Zur Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstütze) vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

2. Bauordnungsrechtliche Vorschriften § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 (1) BauO NRW

2.1 Dächer

WA 1 (ein Vollgeschoss)

Es sind nur Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 25-42° zulässig. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

WA 2 (zwingend zweigeschossige Bebauung) und WA 3 (ein- bis zweigeschossige Bebauung)

Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 15-30° zulässig. Außerdem sind Pultdächer mit einer Dachneigung von 10-22° zulässig. Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseiten des Gebäudes liegen.

WA1, WA 2 und WA 3

Der Drempe (Kniestock) darf max. 1,0 m betragen (senkrechte Höhendifferenz zwischen Fußbodenoberkante Dachgeschoss und Dachtraufe). Als Traufe wird die Schnittlinie zwischen Dachhaut und Fassadenebene festgesetzt.

Die Dächer sind in dunkelgrauem bis schwarzem bzw. braun bis rotbraunem mattem Material zu decken. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Doppelhäuser müssen die gleiche Dachform, -farbe und -neigung aufweisen. Die Traufhöhe beider Doppelhaushälften darf straßenseitig um max. 0,5 m voneinander abweichen. Die straßenseitige Baufront beider Doppelhaushälften darf um max. 1,0 m versetzt sein.

Gauben oder ähnliche Dachaufbauten (einschl. Zwerchgiebel-/häuser) dürfen in der Summe max. die Hälfte der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche betragen und sind ab einer Dachneigung von 25° zulässig. Der Abstand von Gauben oder ähnlichen Dachaufbauten untereinander, zu Firsten und Ortgängen muss mindestens 1,0 m betragen. Bei Ortgängen zählt als Messpunkt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und Dachhaut. Dachgauben im Bereich des Spitzbodens sind ausgeschlossen.

Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Treppenträume sind von dieser Festsetzung ausgenommen.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind in gleicher Neigung wie das Dach auszuführen und dürfen max. 10 cm über die Dachfläche vorstehen.

2.2 Fassadengestaltung

Grelle, bunte und glänzende Farben sowie Fassadenplatten sind nicht zulässig.

2.3 Einfriedungen

▪ Straßenseitige Grundstückseinfriedung:

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,2 m hohe lebende Laubholzhecken zulässig. Die max. zulässige Höhe der straßenseitigen Hecken bezieht sich auf die Höhe der Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche (Grenze zwischen fertiger öffentlicher Verkehrsfläche – Gehweg/Straße und dem jeweiligen Baugrundstück).

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig.

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m max. 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Die Mauerpfeiler dürfen zur Straßenseite max. 0,3 m breit sein. An Toreinfahrten darf von der maximalen Mauerpfeilerbreite zur Installation von Toranlagen abgewichen werden. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche (bei seitlichen Grundstücksgrenzen ab Hinterkante des Gebäudes) grenzt, sind ausnahmsweise offene Zäune und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig.

▪ Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

A) Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind von der Straßenbegrenzungslinie bis zur **Hinterkante** des Gebäudes (Vorgarten) als Einfriedung nur max. **1,2 m** hohe Hecken zulässig. Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun bzw. Stabgitterzaun in Anthrazit oder als offener Maschen Drahtzaun bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig

Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m bis max. 4 m mit einer max. Höhe von 1,2 m erlaubt. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

B) Ab Hinterkante des Gebäudes sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, einschließlich der Privaten Grünfläche „Extensives Gartenland“, sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie Zäune als Einfriedung zulässig. Mauern aus Naturstein, Klinker oder in verputzter und gestrichener Form sind bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Mauersäulen zur Befestigung von Zäunen sind in einem Abstand (Pfeiler Innenkante zu Pfeiler Innenkante) von mind. 2 m bis max. 4 m mit einer max. Höhe von 2,0 m erlaubt. Die Pfeiler dürfen zur Nachbargrenze max. 0,3 m breit sein. Massive Einfriedungen wie z.B. Betonelemente und Gabionen sind unzulässig.

Eine Kombination von Mauer und Zaun ist möglich.

Trennwände sind zur Abschirmung und Sicherung im Bereich der gartenseitigen Terrassen auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze bei Doppelhäusern bis zu 2,0 m Höhe und einer Tiefe von 3,50 m ab rückwärtiger Hausfront beginnend auch als Mauern zulässig.

Einfriedung von Abfallbehältern:

Stellplätze für Abfallbehälter sind mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, so dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

3. Hinweise

Kampfmittel

Da das Plangebiet in einem ehemaligen Bombenabwurf- und Kampfgebiet liegt, wird eine geophysikalische Untersuchung mit Baubeginn empfohlen. Bei zusätzlichen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Erdbebenzone

Die Gemarkung Wichterich ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1: 350 000 (Karte zur Din 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Tektonik

Das Plangebiet liegt auf der Erftscholle. Nach Erkenntnissen des Geologischen Dienstes NRW wird die Planfläche von keiner dem Geologischen Dienst NRW bekannten Störung gequert.

Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-0; Fax 02425 / 9039-199) unverzüglich zu informieren.

Bodenbewegungen durch Braunkohlenbergbau

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies sollte bei konkreten Bauvorhaben berücksichtigt werden.

Niederschlagswasser

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Der Überlauf ist an den Mischwasserkanal anzuschließen.

Artenschutzrechtliche Belange

Der Baubeginn sollte in dem Zeitraum von Ende August bis Ende Januar durchgeführt werden. Innerhalb dieses definierten Zeitraumes befinden sich die potenziell durch das Vorhaben betroffenen Vogelarten Feldlerche, Kiebitz und Rohrweihe in ihrem Überwinterungsgebiet (Südbeck 2005). Aufgrund der Abwesenheit dieser Arten während des Baubeginns schließt sich ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gemäß § 44 (1) 1-3 BNatSchG aus. Zur Ankunft aus den Überwinterungsgebieten können die Arten auf den bereits eingesetzten anthropogenen Einfluss im Plangebiet reagieren und im Umfeld vorhandene, alternative Habitate besiedeln.

Anlagen:

PFLANZENLISTE I: Gestaltung der Gehölzpflanzung	
Die für die Pflanzstreifen zu verwendenden Gehölze sind aus folgender Liste auszuwählen:	
Baumarten	
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Hochstämme, o.B., Stammumfang 18/20 cm	
Deutscher Name	Botanischer Name
Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Straucharten	
Mindestpflanzqualität: verpflanzte Sträucher, 3-4 Triebe, o.B., 60-100 cm Pflanzenabstand: 1,50 m x 1,50 m	
Deutscher Name	Botanischer Name
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Haselnuss	<i>Corylus avellana</i>
Eingrifflicher Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Gemeiner Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Alpenbeere	<i>Ribes alpinum</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Bibernellrose	<i>Rosa pimpinellifolia</i>
Weinrose	<i>Rosa rubiginosa</i>
Apfelrose	<i>Rosa rugosa</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Flieder	<i>Syringa vulgaris</i>

Hinweis: Bei der Auswahl der Pflanzen wird empfohlen, grundsätzlich fachmännische Informationen über die eventuelle Gefahr der Giftigkeit von Pflanzen einzuholen

Pflanzenliste II: Anlage der Obstwiese	
Die Obstgehölze für die Anlage der Obstwiese sind aus der folgenden Liste auszuwählen. Die Verwendung weiterer ortstypischer Apfelsorten ist möglich	
Obstbaumsorten:	
Mindestpflanzqualität: Hochstämme mit Stammumfang > 14/16 cm	
Äpfel: Ananasrenette Freiherr von Berlepsch Geheimrat Dr. Oldenburg Goldparmäne Gravensteiner Kaiser Wilhelm Ontario Schöner aus Boskoop Weißer Klarapfel	Kirschen: Kassins Frühe
Birnen: Conference Gellerts Butterbirne Gute Graue Köstliche von Charneux Nordhäuser Forellenbirne Rote Bergamotte Vereinsdechantsbirne Westfälische Glockenbirne	Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen: Deutsche Hauszwetsche Große Grüne Reneklode Nancy-Mirabelle Ontario Pflaume The Czar Wangenheims Frühzwetsche

Hinweis: Bei der Auswahl der Pflanzen wird empfohlen, grundsätzlich fachmännische Informationen über die eventuelle Gefahr der Giftigkeit von Pflanzen einzuholen.