

Bebauungsplan 42/6 Dürscheven „Heerstraße“

Textliche Festsetzungen

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Dörfliches Wohngebiet (MDW)

MDW 1:

Im MDW 1 sind die laut § 5a (2) Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude gemäß § 1 (5) BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

Die laut § 5a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

MDW 2:

Im MDW 2 sind die laut § 5a (2) BauNVO Nr. 2 und 5 allgemein zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Nebenerwerbsbetriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

Die laut § 5a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) BauNVO unzulässig.

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

Gebäude entlang der Heerstraße / B56 sind traufständig zur Heerstraße / B56 zu errichten.

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

Als Geländehöhe wird gem. § 9 (1) Nr. 16 c) BauGB für den gesamten Geltungsbereich die bestehende Geländehöhe festgesetzt. Eine Änderung der Geländeoberfläche (z.B. durch Erdaustausch oder Straßenbau darf nur bis zu dieser Höhe erfolgen. Ein niedrigere Geländehöhe ist zulässig.

Im dörflichen Wohngebiet MDW1 und MDW2 wird die Höhe der Unterkante Bodenplatte (UK EG) gem. § 9 (1) Nr. 16 c) BauGB auf die Höhe des jeweils festgesetzten möglichen Hochwassers (HQ 100) mindestens jedoch auf eine Höhe von 170,52 m ü NHN festgesetzt. Bauliche Anlagen unter dieser Höhe, abgesehen von durchlässigen Einfriedungen und den Anlagen zur Aufständierung der Gebäude sowie durchflutbare Bauwerke (z.B. Carports), sind nicht zulässig.

Ausnahmsweise kann auf die Durchflutbarkeit (Aufständierung) von baulichen Anlagen im MDW 1 und MDW 2 bis zu einer mit hochbaulichen Anlagen bebauten Grundfläche von insgesamt max. 690 qm verzichtet werden. In diesem Fall ist die festgesetzte Höhe der Unterkante Bodenplatte als Mindesthöhe EFH (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss) anzusehen. Sobald die maximal zulässige Grundfläche überschritten wird, sind die baulichen Anlagen aufzuständern (Unterkante Bodenplatte mind. 170,52 m über NHN) oder soweit möglich durch einen Retentionsausgleich im nahen Umfeld auszugleichen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und entsprechende Maßnahmen mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde abzustimmen.

Die Firsthöhe darf im dörflichen Wohngebiet MDW 1 max. 11,0 m über dem Bezugspunkt (Straßenoberkante) liegen. Die maximale Firsthöhe wird im dörflichen Wohngebiet MDW 2 auf 180,00 m ü NHN festgesetzt.

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, in den seitlichen Abstandsflächen der Hauptgebäude und auf den dafür dargestellten Flächen 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.

Innerhalb des Sichtdreiecks sind bauliche Anlagen über 0,80 m Höhe und Stellplätze nicht zulässig.

Bei Baufenstern mit einer geringeren Tiefe als 15 m dürfen Garagen / Carports die rückwärtige Baugrenze um max. 3,0 m überschreiten.

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

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

Für Wohngebäude sind je Wohneinheit 1,5 unabhängig voneinander anfahrbare Stellplätze zu realisieren.

Als Bezugspunkt Garage wird die Höhe der Oberkante fertige öffentliche Verkehrsfläche am Rand des Baugrundstücks festgesetzt. Das Gelände an der Garagenseite kann maximal bis zum Bezugspunkt aufgefüllt werden und wird als neue Geländeoberfläche festgesetzt. 4 m hinter dem Baufeld bzw. der Garage ist die ursprüngliche Geländehöhe anzuhalten.

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.

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

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

Im dörflichen Wohngebiet MDW 1 und MDW 2 sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

1.6 Terrassen und Terrassenüberdachungen

Terrassen und deren Überdachungen dürfen die rückwärtige Baugrenze um max. 3 m überschreiten. Terrassenüberdachungen müssen von der Rückwärtigen Grundstücksgrenze mind. 3 m Abstand halten.

1.7 Zisternen gem. § 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB)

Das anfallende Oberflächenwasser der Dachflächen ist in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen muss mind. 30 l pro qm projizierte Dachfläche betragen. In jedem Fall ist die Zisterne mit einem Überlauf an den öffentlichen Kanal anzuschließen.

Die Zisternen sind mit einem Abstand von mind. 6 m zur öffentlichen Fläche (Straßenkörper) und mind. 3 m zu Nachbargrundstücksgrenzen einzubauen.

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 § 89 (1) BauO NRW 2018

2.1 Dächer

MDW

Es sind Sattel-, Walm- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 10 – 30° zulässig.

Im MDW 2 sind zusätzlich Pultdächer von 10-22° zulässig.

Der First des Hauptdaches muss dabei mind. 2,0 m hinter der Außenwandebene der Längsseite des Gebäudes liegen.

Der Dremmel (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 Festsetzungen gelten nicht für Garagen und Nebenanlagen.

Dächer sind analog der RAL-Farbtöne
RAL 7009-7022, 7024, 7026, 7043 (grau),
RAL 8002-8022, 8024-8028 (braun),
RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (schwarz)
in mattem Material zu decken.

Dachflächen, Garagen und Carports sind bis zu einer Dachneigung von 15° in Gänze zu begrünen und/oder mit Anlagen der solaren Energiegewinnung zu bedecken. Auf Dächern mit einer Dachneigung über 15° sind Anlagen der solaren Energiegewinnung zu realisieren.

Anlagen der solaren Energiegewinnung sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachflächen im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen.

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.

Bei zwingend aufgeständerten Anlagen (z.B. bei Flachdächern) darf die Oberkante der Anlagen nicht höher sein als die Attika des Gebäudes.

Staffelgeschosse, die keine Vollgeschosse sind, müssen mindestens 1,0 m gegenüber der Außenwand zurückgesetzt werden. Treppenträume sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Bei Staffelgeschossen entfällt die Regelung zur Dremmelhöhe.

Außenwände von Treppenträumen und Fahrstühlen dürfen max. 3,0 m vor die Außenkante des Hauptgebäudes treten.

Die beiden Hälften eines Doppelhauses 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.

2.2 Fassadengestaltung

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

2.3 Vorgartenflächen

Vorgärten (Flächen zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der straßenseitig angrenzenden Vorderkannte Wohnhaus einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze) sind zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Es dürfen max. 15 % der Vorgartenfläche mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien überdeckt sein. Ausgenommen von dieser Regelung sind notwendige Zuwege und Zufahrten zu Stellplätzen sowie notwendige Stellplätze. Die Befestigung darf nur im notwendigen Umfang erfolgen.

Die Begrünung der Vorgärten ist innerhalb eines Jahres nach Endausbau der Straßenverkehrsfläche vor dem Gebäude auf dem Grundstück herzustellen. Ist der Endausbau der Straße zum bereits zum Baubeginn des Gebäudes erfolgt, ist der Vorgarten innerhalb eines Jahres nach Inbetriebnahme des Gebäudes auf dem Grundstück herzustellen. Die Frist kann bei Vorliegen besonderer Gründe um ein Jahr verlängert werden.

Sofern Baumstandorte durch Festsetzungen im Vorgartenbereich gefordert werden, ist für den Baumstandort eine Fläche von 2,5 m auf 5,0 m einzuplanen. Die Fläche ist zu begrünen.

2.4 Luftwärmepumpen

Luftwärmepumpen müssen mindestens 3 m Abstand zu Nachbargrenzen einhalten.

Zusätzlich sind Luftwärmepumpen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und Vorderkannte Wohnhaus, einschl. deren Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze, unzulässig.

2.5 Einfriedungen

Straßenseitige Grundstückseinfriedung:

Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische 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), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert.

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig. Mauern und nicht durchflutbare Einfriedungen sind nicht zulässig.

Sofern die öffentliche Verkehrsfläche an die rückwärtigen Grundstücksbereiche angrenzt, sind ausnahmsweise Zäune als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun und Hecken mit 1,80 m Höhe zulässig

Entlang der Bundesstraße sowie im Sichtdreieck sind nur max. 0,80 m hohe heimische 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), zu der der Haupteingang des Gebäudes orientiert.

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig. Mauern und nicht durchflutbare Einfriedungen sind nicht zulässig.

Seitliche und rückwärtige Grundstückseinfriedung:

Zum Abschluss der gartenseitigen, seitlichen Grenzen sind in einem 5 m breiten Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) als Einfriedung nur max. 1,20 m hohe heimische Laubholzhecken zulässig.

Zäune sind nur als offener (Doppel-) Stabmattenzaun in Anthrazit oder als offener Maschendrahtzaun bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Das Einfädeln von Sichtschutzstreifen ist unzulässig. Mauern und nicht durchflutbare Einfriedungen sind nicht zulässig.

Ab dem Vorgarten (5 m breiter Bereich parallel zur Straßenbegrenzungslinie) sowie entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind nur max. 2,0 m hohe Hecken sowie offene Zäune als Einfriedung zulässig. Mauern und nicht durchflutbare Einfriedungen sind nicht zulässig.

Einfriedung von Abfallbehältern:

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

3. Hinweise

3.1 Anfallendes Niederschlagswasser

Niederschlagswasser von befestigten Flächen (z.B. Zufahrten, Stellplätze, Terrassen, etc.) ist gem. städtischer Satzung über die Entwässerung der Grundstücke und den Anschluss an die Abwasseranlage in der jeweils aktuell gültigen Fassung zu entwässern.

Das Wasser aus den Zisternen sollte zur Poolbefüllung, zur Autowäsche und zu Gartenbewässerung verwendet werden. Das Verbandwasserwerk empfiehlt bei der Gartengestaltung die Verwendung von wasserarmen Pflanzen.

3.2 Boden

Im Planbereich kann eine Schwermetallbelastung aufgrund der Lage im Überschwemmungsgebiet des Bleibaches, der schwermetallhaltige Sedimente aus dem Mechernicher-Kaller Bleibelastungsgebiet transportiert, nicht ausgeschlossen werden. In der Planzeichnung ist eine entsprechende Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB („Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“) erfolgt. Die konkreten Festlegungen zum Umgang mit anfallendem Bodenaushub bei der Durchführung von Bodenaushubarbeiten zur Umsetzung des Planvorhabens sowohl auf den Wohnbauflächen als auch Verkehrsflächen sowie zu den Maßnahmen bei der späteren Nutzung der Wohnbauflächen des Plangebietes erfolgen auf der Grundlage von grundstücksbezogenen Bodenuntersuchungen im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren. Die Untere Bodenschutzbehörde ist daher bei allen weiteren Verfahrensschritten bis hin zu den Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

Die Baugenehmigungsverfahren können deshalb nicht im Freistellungsverfahren gemäß § 63 BauONRW durchgeführt werden.

3.3 Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

2 / T

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte". Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc. Baugrund Den vorliegenden Informationen zufolge stehen im Untergrund der Planfläche quartärzeitliche sandige und schluffige Ablagerungen in Bach- und Flusstälern an. Nördlich des Plangebietes verläuft eine tektonische Störung, der Dürschevener Sprung.

Da der exakte Verlauf von Störungen oft nicht bekannt ist, wird vom Geologischen Dienstes (GD) NRW generell eine Störungszone ausgewiesen, die eine Breite von jeweils 100 m rechts und links der jeweiligen Störungslinie aufweist. Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich dieser Störungszone.

Die Störung ist nach dem derzeitigen Kenntnisstand des GD NRW nicht seismisch aktiv. Es kann möglicherweise zu Bodenbewegungen infolge von Sumpfungmaßnahmen durch den Braunkohlenbergbau kommen. Zur Klärung dieser Fragestellung und der genauen Lage der oben genannten Störung wird empfohlen, soweit dies nicht bereits geschehen ist, eine Anfrage bei der RWE Power AG zu stellen. Es wird empfohlen, den Baugrund objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3.4 Hochwasserüberschwemmungsgebiet

Das Plangebiet liegt im möglichen Hochwasserüberschwemmungsgebiet. Grundsätzlich ist hier ein Einbau von RCL-Material nicht zulässig. Auch für den Wegebau darf kein RCL-Material eingesetzt werden. Weiter liegt das Gebiet im zukünftigen Wasserschutzgebiet Oberelvenich in der Zone III. Wärmesonden sind nur bis zu einer Tiefe von max. 55 Meter möglich.

Aufgrund der Lage im möglichen Hochwasserüberschwemmungsgebiet und den daraus folgenden Höhenfestsetzungen werden keine Freistellungsverfahren gem. § 63 BauO NRW 2018 zugelassen.

3.5 Grundwasser

Der Erftverband weist darauf hin, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten.

3.6 Grundwasserabsenkung

Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2018 aus dem Revierbericht, Bericht 1 von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes

Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle. Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen diesbezüglich, zu zukünftigen Planungen, sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.