



STADT BERGNEUSTADT

BEBAUUNGSPLAN NR. 69

»Wiebusch«

im Ortsteil Hackenberg

-ENTWURF-

Textliche Festsetzungen
Gestalterische Festsetzungen
Hinweise

Stand: 23.08.2022

Bearbeitung im Auftrag:



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

(gemäß § 9 BauGB in Verbindung mit der 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. Allgemeine Wohngebiete (WA)

Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

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

sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 und 18 BauNVO)

2.1. Erdgeschossfußbodenhöhe

Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des im Erdgeschoss fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF EG). Liegt die bauliche Anlage in Bereichen mit unterschiedlich festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhen, so ist als Mindest- und Höchstmaß jeweils der rechnerische Mittelwert (arithmetisches Mittel) der unterschiedlichen Höhenfestsetzungen maßgebend.

Eine Unterschreitung des festgesetzten Mindestmaßes der Erdgeschossfußbodenhöhe um bis zu 1,0 m kann als Ausnahme gemäß § 31 BauGB zugelassen werden, wenn der Überflutungsschutz des Erdgeschosses durch geeignete Maßnahmen nachgewiesen wird.

2.2. Trauf- und Firsthöhe

Die in den Baugebieten festgesetzten maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen dürfen von Gebäuden nicht überschritten werden.

Als Traufhöhe (TH) gilt die Differenz zwischen der Höhe des unteren Bezugspunktes und der Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NRW (Schnittlinie der Wand mit der Dachhaut).

Als Firsthöhe (FH) gilt die Differenz zwischen der Höhe des unteren Bezugspunktes und dem höchstgelegenen Punkt der Dachhaut.

Als unterer Bezugspunkt für die Ermittlung der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen gilt die jeweils festgesetzte Erdgeschossfußbodenhöhe (Höchstmaß).

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der Baugebiete

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12, 14 und 23 BauNVO)

3.1. Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen innerhalb der festgesetzten Baugebiete haben gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO gegenüber den festgesetzten Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten. Darüber hinaus gilt für Garagen ein vorderer Mindestabstand von 5,0 m gegenüber den Verkehrsflächen. Carports sind wie Garagen zu behandeln

3.2. Zulässigkeit von Nebenanlagen

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete haben Nebenanlagen sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO gegenüber den festgesetzten Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1,5 m einzuhalten.

4. Private Grünflächen

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1. Gewässerrandstreifen (GR)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Gewässerrandstreifen« dient der Aufnahme des Bachbettes des temporär wasserführenden Leienbaches sowie des innerhalb des Gewässerrandstreifens (gemäß § 31 Landeswassergesetz) vorhandenen Gehölzbestandes. (siehe auch Festsetzung 5.3.)

4.2. Wiese (W)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Wiese« dient der Aufnahme der bestehenden Wiesenfläche.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanz- und Erhaltungsgebote

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25 a und b BauGB)

5.1. Unversiegelte Grundstücksflächen

Private Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Garagen, Stellplätze, Terrassen und sonstige Nebenanlagen sowie Zufahrten und Zuwegungen überbaut werden, sind unversiegelt zu belassen und gärtnerisch mit einer Bepflanzung anzulegen und zu unterhalten.

Die Abdeckung von gärtnerisch anzulegenden Flächen mit Steinen wie Kies, Grauwacke, Wasserbausteine o. ä. (Stein- bzw. Schottergärten) ist unzulässig. In den gärtnerisch anzulegenden Flächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten (z. B. Abdichtbahnen) sind unzulässig.

5.2. Dachbegrünung

Auf Dachflächen von Nebenanlagen und Garagen, die eine Neigung von kleiner/gleich 5° aufweisen, ist eine extensive Dachbegrünung anzulegen und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

5.3. Erhaltung des Gehölzbestands im Gewässerrandstreifen

Der vorhandenen Gehölzbestand innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung »Gewässerrandstreifen« ist zu erhalten und dauerhaft fachgerecht zu pflegen.

GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

(gemäß mit § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung § 89 Abs. 1 und 2 BauO NRW)

1. Doppelhäuser

Doppelhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und Dacheinschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie der Ausbildung von Traufe und First einheitlich zu gestalten.

2. Dachform und Dachneigung

Dächer von Gebäuden sind nur in Form von Sattel- oder Pultdächern mit einer Dachneigung von 25° bis 35° zulässig. Untergeordnete Gebäudeteile (z. B. Wintergarten, Zwerchhaus/-giebel) sowie Dachgauben können eine abweichende Dachform aufweisen.

Dächer von Nebengebäuden und Garagen sind als Flachdach oder als flach geneigtes Dach (Dachneigung kleiner/gleich 5°) auszuführen und zu begrünen.

3. Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Zwerchhäuser/-giebel

Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind an der südlichen Gebäudeseite (Ausrichtung Südwest bis Südost) nicht zulässig.

Ansonsten sind Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel an einer Dachseite in ihrer Summe (gemessen an der untersten Stelle des Dachaufbaus) bis maximal 50 % der Firstlänge zulässig. Dabei haben sie einen Mindestabstand von 1,5 m untereinander, zum Ortgang und zu Photovoltaikanlagen einzuhalten.

4. Einfriedung der Baugrundstücke zu Verkehrsflächen

In den Bereichen, in denen die festgesetzten überbaubare Grundstücksfläche maximal 3,0 m von den festgesetzten Verkehrsflächen entfernt sind (Vorgartenbereiche), darf die Höhe der Grundstückseinfriedungen an der Straße maximal 1,2 m über dem angrenzenden Straßenniveau betragen.

5. Höhenausgleich zwischen Baugrundstück und Verkehrsflächen

Der Höhenausgleich zwischen dem Baugrundstück und sich anschließenden Verkehrsflächen ist mittels bepflanzter Böschungen auf den Baugrundstücken vorzunehmen.

Darüber hinaus dürfen zum Höhenausgleich – auch in Kombination mit Böschungen – Stützbauwerke in Form von Natursteinmauern verwendet werden, sofern sie eine Höhe von maximal 1,2 m über dem angrenzenden Straßenniveau nicht übersteigen.

HINWEISE

1. Artenschutz

Die Baufeldräumung und der Beginn der Bauarbeiten darf zum Schutz von europäischen Vogelarten nicht während der Hauptbrutzeit vom 15.3. bis 31.7. stattfinden.

Darüber hinaus dürfen in der Zeit vom 1.3. bis 30.9. keine Baumfällungen und kein Gehölzschnitt durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG).

Zum Schutz von Fledermäusen dürfen Gehölze nur bei Tageshöchsttemperaturen > 10°C gefällt werden.

Vorhandene Nistkästen für Höhlenbrüter sind vor Beseitigung der Gehölze nach außerhalb des Plangebietes umzusetzen.

2. Versiegelung / Niederschlagswasser

Aufgrund der gutachterlich ermittelten Wasserdurchlässigkeit des Bodens ist das anfallende Niederschlagswasser (Dachflächen, Zuwegung, Stellplätze etc.) der privaten Grundstücksflächen gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 Landeswassergesetz dezentral auf den privaten Grundstücken zu versickern oder als Brauchwasser zu nutzen.

Die Versiegelung der Grundstücksflächen ist auf die Gebäude selbst sowie auf den Zufahrtsweg und die Stellplätze zu beschränken. Die Nutzung des Niederschlagswassers hat auf den Grundstücken mittels eines Wasserspeichers zu erfolgen. Dabei ist je 100 m² versiegelter Fläche ein Speichervolumen von 2,5 m³ nicht zu unterschreiten. Das überschüssige Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken in entsprechenden Einrichtungen zu versickern.

3. Überflutungsschutz bei Starkregenereignissen

Zum Schutz vor Hochwasserereignissen durch Sturzfluten wird die Ausführung der als Höchstmaß festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe empfohlen. Öffnungen in der Fassade sollten nicht unterhalb der empfohlenen Erdgeschossfußbodenhöhe liegen. Zum Schutz vor Überflutungen und Vernässungen infolge von Starkregenereignissen wird darüber hinaus empfohlen, alle Öffnungen in Gebäuden und außenliegenden Gebäudeteilen, über die Wasser in das Gebäude eintreten kann (wie bspw. Hauseingänge, Kelleraußentreppen und -fenster, Lichtschächte, Garagen), mindestens 20 cm über dem geplanten Gelände herzustellen.

4. Bodendenkmale

Bei Bodenbewegung auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt Bergneustadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im

Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206 / 9030-0, Fax: 02206 / 9030-22, 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.

5. Schutzstreifen Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Anpflanzen von tiefwurzelnden Gehölzen im Bereich des Schutzstreifens von Ver- und Entsorgungsleitungen sind nur mit Zustimmung des jeweiligen Leitungsträgers zulässig. Die jeweils aktuellen Schutzbestimmungen des Leitungsträgers sind zu beachten.

6. Einsehbarkeit von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und Erlasse) können bei der Stadt Bergneustadt, Rathaus Kölner Straße 256, 51702 Bergneustadt, im Fachbereich »Bauen, Planung, Umwelt« während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.