

STADT ÜBACH-PALENBERG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 119

- PETRUSWEG -

STAND 23. NOVEMBER 2015

Textliche Festsetzungen

1. Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Bezugspunkt und Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen

Die Festsetzungen gelten für das Hauptgebäude, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze.

Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden (OKF EG), die generell auf maximal 0,35 m über Bezugspunkt festgesetzt wird. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Verkehrsfläche in der Mitte der erschließungsseitigen Grenze des Baugrundstückes.

2.2 Trauf- und Firsthöhen

Die Traufhöhe (TH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand. Die Firsthöhe (FH) ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden und dem obersten Dachabschluss.

Innerhalb der WA 2 darf bei Pult- und Flachdächern die Traufhöhe maximal um 1,00 m auf ganzer Länge überschritten werden. Dabei bezieht sich bei Pultdächern die Traufhöhe auf den Schnittpunkt der niedrigeren aufgehenden Mauer mit der Oberkante Dachhaut, die Firsthöhe auf den Schnittpunkt der höher aufgehenden Mauer mit der Oberkante Dachhaut. Gegenpulte sind nur zugelassen, wenn die Differenz zwischen den Hochpunkten des Pultdaches und des Gegenpultes mindestens 2,50 m beträgt. Bei Flachdächern entspricht die Wandhöhe der Traufhöhe.

3. Zulässige Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb der WA 2 darf die zulässige Grundfläche durch Stellplätze, Tiefgaragen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen im WA 1 dürfen für Wintergärten, Terrassen und deren Überdachungen sowie für Altane und Garagen um 2,00 m überschritten werden. Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

5. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des WA 2 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten, innerhalb des WA 1 maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

6. Nicht überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

In den als ‚Vorgarten‘ gekennzeichneten nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandflächen zulässig sind mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern ausgeschlossen. Abfallbehälter sind einzuhausen oder allseitig einzugrünen.

Der Anteil der Stellplatzflächen an den gekennzeichneten Vorgartenflächen darf 50 % nicht überschreiten.

7. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

7.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Im Bereich der Vorgärten sind nur nicht überdachte Stellplätze zugelassen.

Innerhalb des WA 1 sind Stellplätze, Carports und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Verkehrsfläche und der seitlichen Verlängerung der rückwärtigen Baugrenze inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 4. zulässig.

7.2 Grenzabstände von Carports und Garagen

Carports und Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche zurückzusetzen.

8. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbekken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m² Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m² Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

9. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die zur Herstellung der Straßen notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden.

10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Im Bereich des WA 2 wird ein Geh- und Leitungsrecht für die Versorgungsunternehmen festgesetzt. Die festgesetzte Fläche ist von Carports, Garagen und sonstigen Nebenanlagen freizuhalten.

11. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25a BauGB)**11.1 Anpflanzung von Straßenbäumen**

Im Straßenraum sind mindestens drei Laubbäume gemäß Pflanzliste 1, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm zu pflanzen. Alle Bäume sind mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden gemäß Pflanzliste 2 zu versehen. Alle Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

11.2 Anpflanzung von Bäumen

Im Bereich des Flurstückes 452 sind parallel zur Planstraße 1 mindestens vier Laubbäume gemäß Pflanzliste 1, 3 x verpflanzt, StU 18-20 cm zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauONRW)**12.1 Dachgestaltung**

Innerhalb des WA 2 sind nur Pult- oder Flachdächer zulässig.
Innerhalb des WA 1 sind nur Sattel-, oder Pultdächer zulässig.
Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15°-25°, Satteldächer mit einer Dachneigung von 25°-40° zu errichten.

12.2 Dachaufbauten

Bei Satteldächern darf die Summe der Zwerchhäuser, Dachaufbauten und Dacheinschnitte 50 % der Trauflänge nicht überschreiten. Bei Pultdächern sind keine Dachaufbauten zugelassen.

12.3 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen im Bereich von Vorgärten in maximal 0,9 m Höhe vorzusehen. Außerhalb der Vorgärten ist eine Höhe bis zu 2,00 m zulässig. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.

12.4 Stützmauern

Stützmauern zum Ausgleich von Geländeunterschieden dürfen die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.

Hinweise

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

2. Bergbau

2.1 Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

2.2 Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

3. Bodendenkmäler

Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9030-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

4. Geräuschemissionen haustechnischer Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Bäume

Acer platanoides 'Crimson King'	Rotblättriger Spitzahorn 'Crimson King'
Acer platanoides 'Deborah'	Spitz-Ahorn 'Deborah'
Acer rubrum 'Autumm Flame'	Rot-Ahorn 'Autumm Flame'
Acer truncatum 'Pacific Sunset'	Ahorn-Hybride 'Pacific Sunset'
Carpinus butulus 'Fastigiata'	Säulen-Hainbuche
Crateagus lavalleyi 'Carrierei'	Apfel-Dorn
Fraxinus ornus	Blumen-Esche
Liquidambar styraciflua 'Paarl'	Amberbaum 'Paarl'
Prunus padus 'Tiefurt'	Schmale Traubenkirsche
Prunus serrulata 'Royal Burgundy'	Rotlaubige Nelken-Kirsche
Prunus schmittii	Spiegel-Rinden-Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	Stadt Birne
Tilia cordata 'Rancho'	Winter-Linde 'Rancho'
Ulmus-Hybride 'Lobel'	Schmalkronige Stadt-Ulme 'Lobel'

Pflanzliste 2 – Unterpflanzungen

Lonicera nitida 'Maigrün'	Heckenmyrte, Topfballen; Größe 30 - 40 cm, 7 Stück / m ²
Cotoneaster dammeri 'Eichholz'	Immergrüne Kriechmispel, Topfballen; Größe 30 - 40 cm, 7 Stück / m ²