

STADT ÜBACH-PALENBERG



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 114 1. ÄNDERUNG

- BEYELSFELD I -

im vereinfachten Verfahren
gemäß § 13 BauGB

STAND 16. OKTOBER 2017

A. 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

Bezugshöhe der Gebäudehöhe (GH) ist die maximale Höhe der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses (OKF), die in den einzelnen Bauwerken als absolute Höhe festgesetzt ist (s. Hinweis C.7 'Örtliches Höhensystem').

Die Festsetzungen der Oberkante Fußboden des Erdgeschosses gelten jeweils für das Hauptgebäude und für die Garagen sowie für überdachte Stellplätze, nicht für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

2.2 Trauf-, First- und Gebäudehöhen

Die maximale Gebäudehöhe innerhalb der WA 1 und WA 2 ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem Geländer- oder Attikaabschluss oberhalb eines 2. Vollgeschosses.

Die maximale Traufhöhe innerhalb des WA 3 ergibt sich aus der Differenz zwischen der festgesetzten maximalen Höhe der OKF EG und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand. Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem obersten Dachabschluss.

3. Überbaubare Grundstücksflächen

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

Innerhalb des WA dürfen hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen mit 14,00 m Tiefe für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen generell um 2,00 m überschritten werden.

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

4. 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.

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

5.1 Zulässigkeit von Stellplätzen, Carports und Garagen

Innerhalb des WA sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Verkehrsfläche und der seitlichen Verlängerung der überbaubaren Flächen inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 4. zulässig. Im Bereich der Vorgärten sind nur nicht überdachte Stellplätze zugelassen.

5.2 Grenzabstände von Carports und Garagen

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

6. Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m² Grundfläche, Schwimmbecken, 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.

7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

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

8. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauO NRW)

8.1 Dachgestaltung

- 8.1.1 Innerhalb der WA 1 und WA 2 sind nur Flachdächer zulässig. Eingeschossige Gebäude sind nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.
- 8.1.2 Überschreitungen der maximalen Gebäudehöhe durch aufgeständerte Anlagen zur solarenergetischen Energiegewinnung sind zulässig, wenn die Anlagen mindestens einen Abstand von 2,00 m zur Dachkante einhalten.
- 8.1.3 Die Dachkonstruktion des Hauptgebäudes ist innerhalb des WA 1 mit einem Dachrand ohne Überstand auszuführen.

- 8.1.4 Bei Planung einer Attika ist diese innerhalb der WA 1 und WA 2 der Gesamtfassade anzupassen und mit einer Blechabdeckung mit einer maximal 10 cm breiten Sichtkante zu versehen.

8.2 Fassadengestaltung

Die Fassaden sind innerhalb der WA 1 und 2 als Putzfassaden in weiß, beige oder grauen Farben herzustellen.

Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 1000-1002, 9001-9003, 7044-4047.

Bis zu 25 % der geschlossenen Außenwandflächen können als untergeordnete Flächen mit anderen Materialien gestaltet werden.

8.3 Garagen und sonstige Nebenanlagen

- 8.3.1 Garagen und massiv errichtete Nebengebäude haben sich in der Farbgebung und den Materialien dem Hauptgebäude anzupassen.

- 8.3.2 Standorte im Vorgartenbereich für Abfallbehälter sind mit Pflanzen und Sträuchern zu umpflanzen, sodass sie nicht einsehbar sind. Alternativ sind die Abfallbehälter in Schränken unterzubringen, die im Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen sind.

8.4 Einfriedungen

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden. Im Bereich der Vorgärten ist maximal eine Heckenhöhe von 0,80 m über der angrenzenden Verkehrsfläche zulässig.

B. Kennzeichnung

Bergbau

Das Plangebiet wird gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB als Bereich gekennzeichnet, unter dem der Bergbau umgeht.

C. 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. Grundwasserspiegel

- 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. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke ist in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten, der das Niederschlagswasser dem Sickerbecken südwestlich des Plangebietes zuführt. Es sind Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Belastung des Niederschlagswassers führen können.

4. Bodendenkmäler

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurde wie innerhalb des Stammpplanes eine Begehung durchgeführt, die keine Anzeichen für archäologische Fundplätze erbracht hat.

Bei dem Errichten zukünftiger baulicher Anlagen sind die auszuführenden Baufirmen 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.

5. Stellplatznachweis

Innerhalb des WA sind je Wohneinheit zwei Stellplätze für Pkws (Stellplatz, Carport oder Garage) auf dem Baugrundstück nachzuweisen. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden.

6. 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.

7. Örtliches Höhensystem

Die Höhenangaben im Bebauungsplan sind nicht unmittelbar an das amtliche NN-Höhennetz angeschlossen sondern beziehen sich auf das kommunale Kanalkataster bzw. auf die vorgefundene Kanalsohle.