

# **STADT ÜBACH-PALENBERG**



## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 114**

#### **- BEYELSFELD I -**

**STAND 06. NOVEMBER 2014**

## **Textliche Festsetzungen Teil A**

### **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 jeweils 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 Fußboden des Erdgeschosses (OKF EG), die generell auf maximal 0,50 m über Bezugspunkt festgesetzt wird. Der Bezugspunkt ist jeweils die Höhe der Verkehrsfläche in der Mitte der Erschließungsseite des Baugrundstückes. Befindet sich mittig vor dem Grundstück keine Verkehrsfläche, so ist die nächstgelegene Verkehrsfläche als Bezugspunkt heranzuziehen.

#### **2.2 Trauf-, First- und Gebäudehöhen**

Die maximale Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der 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.

Die maximale Gebäudehöhe  $GH_1$  innerhalb des WA 9 ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem Geländer- oder Attikaabschluss oberhalb des 2. Vollgeschosses. Die maximale Gebäudehöhe  $GH_2$  entspricht der Differenz zwischen der Höhe der OKF EG und dem obersten Dachabschluss eines Staffelgeschosses.

### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

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

Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Wintergärten, Terrassenüberdachungen und Garagen wie folgt überschritten werden:

- überbaubare Flächen mit 12,00 m Tiefe innerhalb des WA 5 um 4,00 m
- überbaubare Flächen mit 14,00 m Tiefe generell um 2,00 m

Die gemäß Landesbauordnung notwendigen Abstandflächen bleiben davon unberührt.

#### **4. Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

##### **Zulässige Anlagen innerhalb von Vorgärten**

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.

Ausnahmen sind zulässig, wenn der festgesetzte Vorgarten in mehr als 5,00 m Länge, gemessen parallel zur Straßenverkehrsfläche, dem Haus- oder Nutzgartenbereich zuzuordnen ist.

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 der WA 1 - 8 sind Stellplätze, Carports und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen Verkehrsfläche und der seitlichen Verlängerung der rückwärtigen Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmöglichkeit unter 3. zulässig. Im Bereich der Vorgärten sind nur nicht überdachte Stellplätze zugelassen.

Innerhalb des WA 9 sind nur Tiefgaragen innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

##### **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. Innerhalb des WA 8 kann die Überschreitung der hinteren Baugrenzen durch Carports und Garagen bis zu 3,00 m erfolgen, um zu gewährleisten, dass der Abstand von 5,00 m zwischen Carport oder Garage und Verkehrsfläche eingehalten wird.

##### **5.3 Stellplatznachweis**

Je Wohneinheit sind zwei Abstellplätze für Pkws (Stellplatz, Carport oder Garage) auf dem Baugrundstück zu errichten. Der zweite Stellplatz kann auch durch eine ausreichend große Zufahrt vor einem Carport oder einer Garage nachgewiesen werden.

#### **6. Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 m<sup>2</sup> Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 m<sup>2</sup> Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 m<sup>2</sup> 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. Ansonsten gelten die Festsetzungen unter Ziffer 4.1.

## **7. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

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

## **8. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

### **8.1 Anpflanzen von Straßenbäumen**

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 30 Laubbäume gemäß Pflanzliste 1, 3 x verpflanzt, StU 16 - 18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Bäume sind in den Straßenabschnitten mit einer Unterpflanzung aus bodendeckenden Pflanzen oder Stauden gemäß Pflanzliste 1 zu versehen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Die Baumstandorte im Bereich des Platzes sind bindend.

### **8.2 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutz**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutz ist mit mindestens 120 heimischen und bodenständigen Sträuchern gemäß Pflanzliste 2, 2 x verpflanzt, Höhe 125 - 150 cm zweireihig in einem Reihenabstand von 1,25 m, Abstand in der Reihe 1,50 m, versetzt zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Flächen sind mit Landschaftsrasen einzusäen.

### **8.3 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sickerbecken**

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sickerbecken ist mit mindestens 60 Strauchgehölzen gemäß Pflanzliste 3, 2 x verpflanzt, Höhe 100 - 150 cm im Abstand von mindestens 1,50 m x 1,50 m vorzugsweise am Flächenrand zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Fläche ist mit Landschaftsrasen einzusäen.

### **8.4 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern innerhalb der allgemeinen Wohngebiete**

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit mindestens 3 Sträuchern je laufendem Meter aus der Pflanzliste 4, 2x verpflanzt, Höhe 100-125 cm zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

## **9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 Abs. 4 BauO NRW)

### **9.1 Dachformen**

Innerhalb des WA 9 sind nur Flachdächer zulässig. Ein zulässiges Staffelgeschoss muss allseitig um mindestens 1,50 m zurückspringen.

Innerhalb der WA 6 - 8 sind eingeschossige Gebäude mit Flachdach nur zulässig, wenn ein zusätzliches Geschoss, das nicht als Vollgeschoss ausgebaut ist, mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche überdeckt.

### **9.2 Einfriedungen**

Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen vorzusehen. In die Hecke kann eine offene Zaunkonstruktion aus Metall oder Drahtgeflecht integriert werden, die zur öffentlichen Verkehrsfläche hin nicht sichtbar ist.

## **Textliche Festsetzungen Teil B Lärmschutz**

## **10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **10.1 Aktive Schallschutzmaßnahmen**

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes im Bereich angrenzender Gärten, der Freiräume und der Aufenthaltsräume im Erdgeschoss der Bebauung ist innerhalb der im Plan gekennzeichneten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ein Lärmschutzwall mit einer Mindesthöhe von 128,50 m über NN zu realisieren.

### **10.2 Grundrissanordnung**

Zur Gewährleistung eines ausreichenden Immissionsschutzes gegenüber den Sportplatzanlagen sind für Gebäude oberhalb von 6,00 m, die westlich der 50 dB(A) Linie liegen, folgende Grundrissanordnungen möglich:

- Nebenräume und sonstige, nicht dem ständigen Aufenthalt von Menschen dienende Räume können Richtung Lärmquelle orientiert werden
- Schlafräume können mit offenbaren Fenstern der Lärmquelle zugewandt sein
- Sonstige dem ständigen Aufenthalt dienende Räume dürfen keine offenbare Fenster zur Lärmquelle haben. Offenbare Fenster sind für diese Räume an den der Lärmquelle abgewandten Gebäude-seiten vorzusehen.

### 10.3 Gutachterlicher Nachweis

Bei gutachterlichem Nachweis, dass die Immissionsgrenzwerte der 18. BImSchV ‚Sportanlagenlärmschutzverordnung‘ an der Fassade vor den für den Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen oberhalb von 6,00 m eingehalten werden, kann eine anderweitige Grundrissanordnung erfolgen.

#### 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

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

##### 3. Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke ist in den kommunalen Regenwasserkanal einzuleiten, der das Niederschlagswasser dem Sickerbecken im Südwesten des Plangebietes zuführt.

##### 4. 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.

**Pflanzlisten****1. Pflanzliste 1 (Verkehrsflächen)***Bäume*

Crataegus lavalleyi ‚Carrierei‘

Malus sargentii ‚Rudolph‘

Prunus maackii ‚Amber Beauty‘

Pyrus calleryana ‚Chanticleer‘

Apfeldorn

Zierapfel ‚Rudolph‘

Kirsche ‚Amber Beauty‘

Stadt-Birne

*Sträucher / Stauden*

Geranium macrorrhizum ‚Ingwersen‘

Lonicera nitida ‚Maigrün‘

Potentilla fruticosa

Storchschnabel ‚Ingwersen‘

Heckenmyrte ‚Maigrün‘

Fingerstrauch

**2. Pflanzliste 2 (Lärmschutzwall)***Sträucher*

Carpinus betulus

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Lonicera xylosteum

Prunus spinosa

Rosa canina

Salix caprea

Viburnum opulus

Hainbuche

Hartriegel

Hasel

Weißdorn

Heckenkirsche

Schlehe

Hundsrose

Salweide

Schneeball

*Raseneinsaat*

Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern - RSM 7.1.2

**3. Pflanzliste 3 (Sickerbecken)**

Carpinus betulus

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Prunus spinosa

Rosa canina

Sambucus nigra

Viburnum lantana

Viburnum opulus

Hainbuche

Roter Hartriegel

Haselnuss

Weißdorn

Pfaffenhütchen

Schlehe

Hundsrose

Holunder

Wolliger Schneeball

Gewöhnlicher Schneeball

**4. Pflanzliste 4 (Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)**

Berberis vulgaris	Berberitze, Sauerdorn
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘	Liguster
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rosa spec.	Rosen (als Schnitthecke)
Spiraea vanhouttei	Prachtspiree (Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica ‚Purpurea‘	Buche (rotes Laub)
Buxus sempervirens	Buxbaum