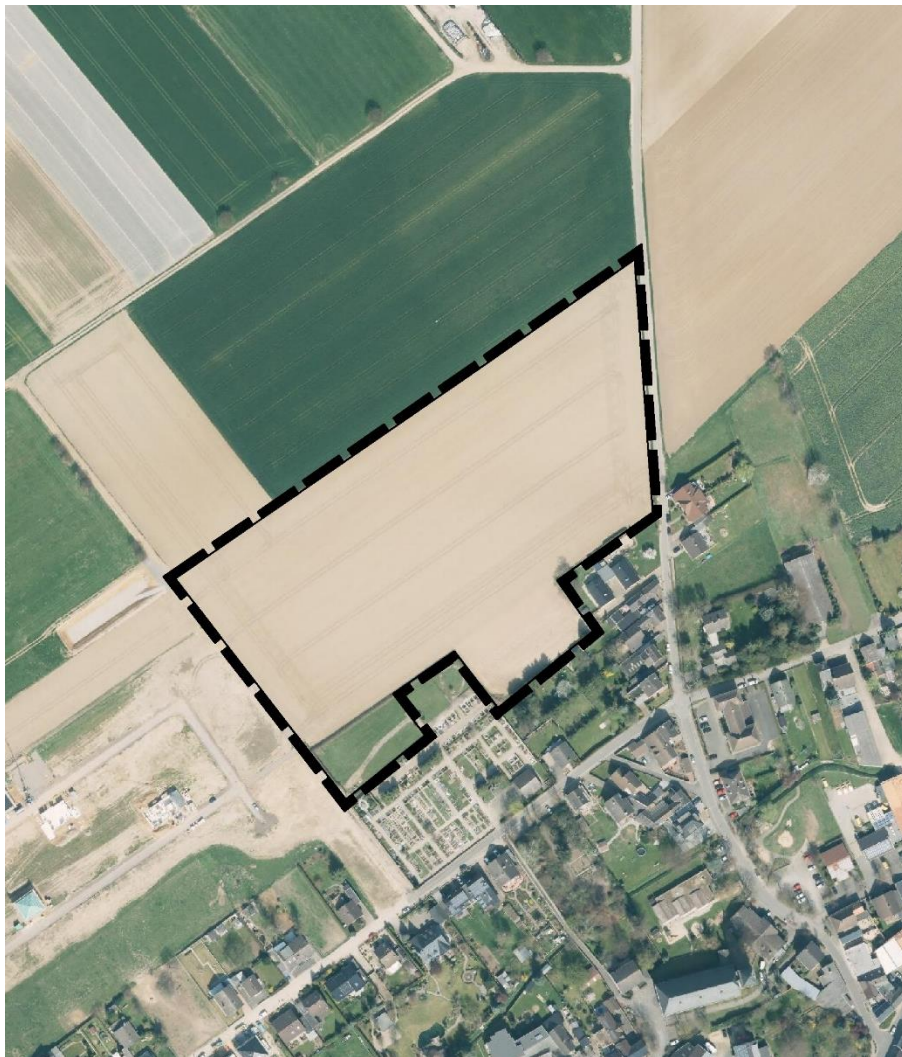


GEMEINDE VETTWEISS



TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

BEBAUUNGSPLAN NR. VE-19 ,SCHULSTRASSE‘



Stand 08. März 2018

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Für das Plangebiet werden Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

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. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB; § 16 Abs. 3 BauNVO)

- 2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzungen der maximal zulässigen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN).
- 2.2 Die maximale Traufhöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe.
- 2.3 Die maximale Firsthöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem obersten Dachabschluss und der Bezugshöhe. Technische Aufbauten dürfen die maximale Firsthöhe überschreiten.
- 2.4 Bei Pultdächern entspricht die Traufhöhe der Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der niedrigeren Außenwand mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe. Die in der Planzeichnung angegebene Traufhöhe darf bei Pultdächern um 1.00 m überschritten werden.
- 2.5 Bei Flachdächern entspricht die festgesetzte maximale Traufhöhe der Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante der Abdeckung des obersten Vollgeschosses und der Bezugshöhe. Ein darüber hinausgehendes Geschoss ist nur als Staffelgeschoss oder als zurückspringendes Geschoss zulässig und muss mit seiner Oberkante die maximale Firsthöhe einhalten.

3. Größe der Baugrundstücke
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Grundstücke für Einzelhäuser müssen eine Größe von mindestens 400 qm, Grundstücke für Doppelhaushälften eine Größe von mindestens 250 qm aufweisen.

4. Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die Doppelhaushälfte gilt dabei als ein Gebäude.

5. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

Rückwärtige Baugrenzen dürfen für Wintergärten, Terrassen und Terrassenüberdachungen um maximal 2.00 m überschritten werden.

6. Garagen und Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO; § 21a BauNVO)

6.1 Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze (Carports) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen den seitlichen Verlängerungen der vorderen und der hinteren Baugrenze zulässig. Zusätzlich sind sie bis zu 2.00 m hinter der rückwärtigen Baugrenze und deren seitlicher Verlängerung zulässig.

6.2 Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche oder der GFL-Fläche zurückzusetzen.
Stellplätze und überdachte Stellplätze müssen einen Abstand von mindestens 1.00 m zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche oder der GFL-Fläche einhalten.

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

7.1 Auf der mit GFL 1 gekennzeichneten Fläche werden dem Leitungsträger folgende Rechte eingeräumt:

- Verlegung eines Regenwasserkanals und dessen Unterhaltung
- Begehung der Fläche

7.2 Auf der mit GFL 2 gekennzeichneten Fläche werden zugunsten des Anliegers des südlich angrenzenden Grundstücks folgende Rechte eingeräumt:

- Verlegung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen und deren Unterhaltung
- Begehung und Befahrung durch den Anlieger

8. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung A sind zweireihige Hecken mit mindestens drei Pflanzungen pro laufendem Meter gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Kennzeichnung B sind einreihige Hecken mit mindestens drei Pflanzungen pro laufenden Meter gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und langfristig zu unterhalten. Die Pflanzung darf auf einer Länge von 5.00 m zur Schulstraße hin unterbrochen werden, um eine Zufahrt zu ermöglichen.

8.2 Anpflanzungen von Straßenbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 14 Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 2 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB; i.V.m. § 86 Abs. 4 BauONRW)

1. Stellung baulicher Anlagen

Die in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen gelten jeweils für den Hauptbaukörper. Für untergeordnete Bauteile oder Nebenanlagen sind abweichende Firstrichtungen zulässig.

2. Baukörpergestaltung

2.1 Bei Doppelhäusern ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe, Firstrichtung und Dachneigung einzuhalten.

2.2 Doppelhäuser sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

3. Dachgestaltung

3.1 Pultdächer sind auch mit Gegenpult oder mit einer maximal 3.00 m tiefen Dachterrasse auf der Hochseite des Pultdaches zulässig.

3.2 Untergeordnete bauliche Anlagen sind nur mit der Dachneigung des Hauptgebäudes oder mit einem Flachdach zulässig.

3.3 Alle geneigten Dächer sind mit Dachziegeln oder Betondachsteinen in Anlehnung an die folgenden RAL-Farben einzudecken:

- RAL 7009-7022, 7024, 7036, 7043 (Grautöne)
- RAL 8002-8022, 8024-8028 (Brauntöne)
- RAL 9004, 9005, 9011, 9017 (Schwarztöne)

Zusätzlich sind Dacheindeckungen aus Zinkblech, Aluminium oder Kupfer sowie begrünte Dächer zulässig

3.4 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie die gleiche Dachneigung wie das Hauptgebäude aufweisen und maximal 20 cm oberhalb der Dachabdeckung und parallel zu dieser angeordnet sind.

4. Dachaufbauten

4.1 Gauben und Dacheinschnitte sind zulässig, wenn ihre Länge in der Summe nicht mehr als zwei Drittel der Länge der jeweiligen Traufseite beträgt.

4.2 Schleppegauben und Flachdachgauben dürfen nicht in das obere Viertel der Dachfläche reichen.

4.3 Bei Dachneigungen unterhalb von 30° sind Dachaufbauten nicht zugelassen.

5. Einfriedungen

5.1 Sind Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen, so sind diese aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen auszuführen. Auf der Zufahrtsseite darf die Hecke maximal 1.00 m Höhe betragen.

5.2 Anstelle von Hecken sind auch transparente Zäune in Verbindung mit Hecken oder mit dauerhaften Berankungen zulässig.

6. Oberflächengestaltung

Die Oberflächen von KfZ-Stellplätzen und Garagenzufahrten auf den Privatgrundstücken sind in wassergebundener Decke oder mit wasserdurchlässigem Pflaster auszuführen.

C HINWEISE

1. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

2. Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.

3. Bergbau

Das Plangebiet liegt über drei auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern. (Bergwerksfeld ‚Joachim‘, Eigentümerin Juntersdorf GmbH, Zülpich; Bergwerksfeld ‚Eustachia‘, Eigentümerin Chemische Fabrik Kalk, Köln; Bergwerksfeld ‚Karl‘, Eigentümerin RWE Power Aktiengesellschaft, Köln)

4. Sümpfungsmaßnahmen

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohletagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau 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 sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

5. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939-1946 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Entsprechende Merkblätter und Formulare sind auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes einzusehen.

6. Altablagerungen

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb der Altablagerungen Ve 748. Hier ist mit verfüllten Bombentrichtern und Schuttalagerungen aus Trümmern durch den 2. Weltkrieg zu rechnen. Im Einzelfall kann es sich um Materialien mit problematischen Stoffen handeln.

7. Niederschlagswasser

Unbelastetes Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen ist dem Versickerungsbecken innerhalb des Plangebietes zuzuleiten.

8. Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände mit weniger als 2 m unter Geländeoberfläche auftreten. Bereits bei der Planung von unterirdischen Anlagen sind bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohen Grundwasserständen vorzunehmen. Es darf keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - nach Errichtung der baulichen Anlage erfolgen. Weiterhin dürfen keine schädlichen Veränderungen der Beschaffenheit des Grundwassers eintreten.

Dauerhafte Hausdrainagen sind nicht zulässig.

9. Flugbetrieb

Auf Grund der Nähe des Plangebietes zum Flugplatz Nörvenich ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen.

Das Plangebiet befindet sich ca. 1700 m südöstlich des Sonderlandeplatzes Vettweiß-Soller für Ultraleichtflugzeuge. Belästigungen durch den Flugbetrieb können nicht ausgeschlossen werden.

10. Stellplätze

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze nachzuweisen.

D PFLANZLISTE

Pflanzliste 1 – Flächen zum Anpflanzen

Heckenpflanzen

(1x verpfl. Höhe 80-150 cm)

Cornus sanguinea

Corylus avellana

Crataegus monogyna

Berberis vulgaris

Ligustrum vulgare ‚Atrovirens‘

Roter Hartriegel

Haselnuss

Weißdorn

Berberitze, Sauerdorn

Liguster, immergrün

Pflanzliste 2 - Verkehrsflächen

Bäume (Hochstamm, 3x verpfl., StU 18-20 cm)

Acer platanoides ‚Crimson King‘

Acer platanoides ‚Deborah‘

Liquidambar styraciflua ‚Paarl‘

Prunus padus ‚Tiefurt‘

Pyrus calleryana ‚Bradfort‘

Rotblättriger Spitz-Ahorn
‚Crimson King‘

Spitz-Ahorn ‚Deborah‘

Amberbaum ‚Paarl‘

Schmale Traubenkirsche

Stadt-Birne ‚Bradfort‘