5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 „Braunsberg“

Teil B

Textliche Festsetzungen

Stand: Satzungsbeschluss

A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 1 (6) Nr.1 Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne des § 4 (3) Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 und (2) BauGB)

2.1 Überschreitung der Baugrenzen (§ 23 (3) Bau NVO)

Baugrenzen können ausnahmsweise durch Balkone, Erker, Wintergärten und Vordächer um 1,00 m überschritten werden.

2.2 Maximale Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Bei Doppelhäusern ist max. 1 Wohneinheit innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.
Bei Einzelhäusern sind max. 2 Wohneinheiten innerhalb eines Wohngebäudes zulässig.

2.3 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Für das gesamte allgemeine Wohngebiet im Planbereich gilt, dass die zulässige Grundflächenzahl gemäß Ausweisung im Bebauungsplan nicht durch die anzurechnenden Grundflächen von
1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück unterbaut wird, überschritten werden darf.

Im Einzelfall kann von der Einhaltung der festgesetzten Grundflächenzahl abgesehen werden
1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde.

Überschreitungen im Sinne dieser Ausnahme sind anrechenbare Anlagen bis zu 20 v.H. der festgesetzten Grundflächenzahl.

3. Nebenanlagen (§14 BauNVO i. V. m. §23 (5) BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Gebäudevorderfront und Straßenbegrenzungslinie sind Nebenanlagen i. S. des § 14 (1) BauNVO unzulässig.

Anlagen i. S. des § 14 (2) BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

4. Garagen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB i. V. m. § 12 BauNVO)

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den für diese Nutzung zeichnerisch festgelegten Bereich zulässig.

5. Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

5.1 öffentliche Verkehrsflächen (Fußwege)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung „Fußweg“ sind mit Schotterunterbau und wassergebundener Decke herzustellen. Dies gilt nicht für die Fußwegflächen im Bereich der südlich bestehenden Reihenhäuser. Hier bleibt der vorhandene Belag erhalten.

5.2 Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken

Das gesamte, auf den befestigten Flächen (Dachflächen, Stellplätzen, Zufahrten, Zugängen, Wegen und Terrassen) anfallende Niederschlagswasser muss auf dem jeweiligen Grundstück über dezentrale Mulden, Muldenrigolen oder Rigolen unmittelbar vor Ort versickert werden. Der d. Hinweis zur Herstellung und Pflege ist zu berücksichtigen und einzuhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der an der nordöstlichen Plangebietsgrenze, auf der bestehenden Böschung vorhandene Gehölzbestand, einschließlich der Baumreihe an der Böschungsoberkante im Westen ist dauerhaft zu erhalten.

6.2 Einzelbäume im Straßenraum

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 15 standortgerechte, in der Regel mindestens mittelkronige Laubbäume, 3-4 x verpflanzte Hochstämme, mit 18-20 cm Stammdurchmesser zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzliste 1). Die Baumstandorte sind entsprechend der Lage der späteren Grundstückszufahrten variabel. Sie sind jedoch innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Zone anzuordnen. Die Baumscheiben sind zu bepflanzen (s. Pflanzliste 2a, 2b, 4).

6.3 Gestaltung der Vorgartenbereiche (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Die Vorgärten sind unversiegelt anzulegen. Zulässige Wege und Zufahrten dürfen insgesamt 50% der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

6.4 Schnitthecken entlang des Landschaftsschutzes

Entlang der Grenze zum Landschaftsschutz sind Schnitthecken zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (s. Pflanzliste 3).

6.5 Ausgleichsmaßnahmen (§ 1a (3) / § 9 (1) BauGB)

Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist als Extensiv-Wiese zu entwickeln. Zur ökologischen Anreicherung sind 7 mittelkronige, einheimische Laub- oder Obstbäume zu pflanzen (s. Pflanzliste 1).
Die erforderliche Erschließung ist nur in Form einer geschotterten Wegefläche zulässig.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 Bau0 NW)

1. Gestaltung der baulichen Anlagen

1.1 Dachformen und Dachgestalt

Die Nutzungsschablonen in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes, setzen Satteldächer mit einer Dachneigung von 30°-45° für alle baulichen Anlagen einschließlich Garagen und Nebenanlagen fest.

Ausnahmsweise dürfen Garagen und Nebenanlagen die festgesetzte Dachneigung unterschreiten. Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

Ausnahmsweise können Dächer mit Photovoltaik und Kollektoranlagen als Pultdach zugelassen werden. Pultdächer sind je überbaubarer Grundstücksfläche durchgängig und einheitlich auszuführen.

Ein abgewalmtes Dach (Krüppelwalm) ist zulässig, wenn die abgewalmte Dachfläche nicht mehr als ein Fünftel der Höhe des jeweiligen Giebelbereiches des Dachgeschosses bemisst.

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachgauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte sind allgemein zulässig.

Die Gesamtlänge aller Gauben, Zwerchgiebel und Dacheinschnitte darf 50 % der jeweiligen Trauflänge nicht überschreiten. Von den Giebeltrennwänden einer Einheit und der Giebelseite des Hauptbaukörpers ist ein Abstand von min. 1,00 m einzuhalten. Dachüberstände dürfen bei der Ermittlung der Dachlänge nicht angerechnet werden.

Die Höhe des Dachfirstes von Dachgauben und Zwerchhäusern muss 1,00 m unter der Höhe des Dachfirstes des Hauptdaches angeordnet werden.

1.3 Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Gebäude hat in dunkelfarbigem Material zu erfolgen. Die als „dunkel“ aufgeführten Farben beinhalten folgendes Farbspektrum in Anlehnung an die Farben und Farbbezeichnungen des RAL-Farbregisters.

a.) Anthrazit

RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
anthrazit Grau	70 - 16
Eisengrau	70 - 11
Schiefergrau	70 - 15
Umbragrau	70 - 22
Braungrau	70 - 13
Beigegrau	70 - 06

b.) Schwarz

RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
Schwarzgrau	70 - 21
Schwarzbraun	80 - 22
Schwarzoliv	60 - 15
Schwarzrot	30 - 07
Graphitschwarz	90 - 11

c.) Dunkelbraun

RAL Bezeichnung	RAL-Nr.
Sepiabraun	80 - 14
Beigebraun	80 - 24
Mahagonibraun	80 - 16
Kastanienbraun	80 - 15
Nussbraun	80 - 11
Rotbraun	80 - 12
Schokoladenbraun	80 - 17

Ausnahmen von den Vorschriften zur Dachgestaltung können zugelassen werden, wenn Abweichungen zur Nutzung regenerativer Energiequellen erforderlich sind.

1.4 Energetische Dachanlagen

Die nach Süden, Südosten und Südwesten ausgerichteten Dachflächen können mit Photovoltaik und Kollektoranlagen belegt werden. Sie sind in ihrem Neigungswinkel, je überbaubarer Grundstücksfläche einheitlich auszuführen.

1.5 Fassadengestaltung

Materialien:

Im Plangebiet sind die Außenwände der Gebäude mit Mineralputz zu versehen. Alternativ ist auch eine Ausführung in Sichtmauerwerk mit Kalksandstein oder Betonstein zulässig. Außenwandverkleidungen in stehender Holzschalung, matte Metalle, Natursteinplatten oder Naturschiefer sind zulässig.

Glasierte Werkstoffe und polierte Natur- und Kunststeine sind generell unzulässig. Verkleidungen, die Materialien nur vortäuschen, sind nicht zulässig. Dies betrifft

insbesondere bituminöse Pappen, Fachwerkimitationen, Kunststoffverkleidungen, glänzende Materialien sowie glasierte Fliesen und Ziegel.

Farbgestaltung:
Die Farbgebung ist nur in matten weißen, hellgelben, beigen und hellgrauen Farbtönen zulässig. Dies gilt für min. 90 % der Außenwandfläche.
Fensterelemente und sonstige Bauteile (Rinnen, Brüstungselemente u. a.) können farblich anders gestaltet werden.

1.6 Gestaltung der Garagen

Die Garagen sind in ihrer Farbgestaltung dem Wohnhaus anzupassen.

1.7 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind grundsätzlich nicht zulässig.

2. Gestaltung der Freiflächen

2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Von den nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen max. 20 % versiegelt werden. Die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch so zu gestalten, damit die natürliche Versickerung des Niederschlagwassers sichergestellt ist.

2.2 Stützvorkehrungen und Böschungen

Die durch die Terrassierung des Geländes in Folge von Auffüllungen und/oder Abgrabungen entstehenden Höhenunterschiede zwischen den Häusern und zu den Wegen und Verkehrsflächen dürfen in einer Höhe von max. 0,90 m durch Stützvorkehrungen überbrückt werden. Bei größeren Höhenunterschieden müssen sich Böschungen mit einer Mindestneigung von 1:2 daran anschließen.

An der Grundstücksgrenze zum Landschaftsschutzgebiet dürfen Höhenunterschiede ausschließlich durch Böschungen mit einer Mindestneigung von 1:2 ausgebildet werden. Stützvorkehrungen in Form von Pflanzsteinen und Stützmauern sind unzulässig.

2.3 Sichtschutzwände

Bei Errichtung von Doppelhäusern können entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze Sichtschutzblenden mit einer max. Länge von 4,00 m gemessen von der hinteren Hauskante errichtet werden. Sie sind im Material der Gebäudeaußenwand anzupassen.

2.4 Einfriedung

Im Vorgartenbereich ist die Einfriedung nur bis zu einer Höhe von max. 0,80 m zulässig.
Entlang der Grenze zum Landschaftsschutz sind Einfriedungen nur in Form von Schnitthecken zulässig (s. Pflanzliste 3). Sie können mit Maschen- oder Stabgitterzäunen kombiniert werden.

2.5 Vorkehrungen für Müllbehälter

Die Gestaltung und Ausführung der baulichen Vorkehrungen zur Unterbringung von Mülltonnen sind in dem Material der Gebäudeaußenwand auszuführen und derart mit Pflanzen und Sträuchern zu umstellen, dass sie von den öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind (s. Pflanzliste 3/5).

a. Hinweise: des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden.
Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overat, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
Bei der Vergabe von Ausschachtungs-, Kanalisations- und Erschließungsaufträgen sind die ausführenden Baufirmen darauf hinzuweisen.

b. Hinweise: der Unteren Wasserbehörde des Kreises

Grundwasserverhältnisse: Im Bebauungsplangebiet ist Staunässe zu erwarten. Entsprechende Sicherungsmaßnahmen sind im Kellerbereich vorzusehen. Die Art der Dichtungsmaßnahmen ist der Bauausführung, gemäß den einschlägigen DIN-Normen und Vorschriften vorbehalten.

c. Hinweise: Bodenschutz

Boden ist nicht vermehrbar. Außerdem enthält er ein zur späteren Wiederbegrünung wichtiges Genpotential. Daher ist vor Durchführung der Baumaßnahmen der zur Wiederverwendung vorgesehene Oberboden zu sichern. Er ist sachgemäß zu lagern und am Leben zu erhalten, ohne dass Fäulnisprozesse einsetzen. Für alle Bodenarbeiten gilt die DIN 18 915. Verdrängter Boden muss bei Feststellung einer Kontamination ordnungsgemäß entsorgt werden. Das Ein- oder Aufbringen von Bauschutt oder verunreinigtem Boden ist untersagt.
Hinsichtlich nie auszuschließender Kampfmittelbefunde sind die Bauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen und bei Funden der Kampfmittelräumdienst und das Ordnungsamt der Stadt Wermelskirchen zu benachrichtigen.

d. Hinweise: Versickerung von Regenwasser

Die Versickerung des Regenwassers muss auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen. Über die technische Ausführung im Bezug auf die örtlichen Bodenverhältnisse sind zahlreiche Hinweise dem Gutachten Ingenieurbüro Fülling vom 10.01.07 zu entnehmen.
Die Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb der Versickerungsanlagen (Rigolen, Mulden) ist durch die fachgerechte Herstellung und Pflege dauerhaft zu gewährleisten. Die lehmigen Wand- bzw. Bodenflächen von Sickergräben und Mulden sind gut aufzurauhen und Verdichtungen zu vermeiden. Auftretende Schlammablagerungen müssen ständig entfernt werden.

Zeichnerische Festsetzungen, Verfahrensvermerke sowie die Auflistung der Rechtsgrundlagen befinden sich auf der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplanes).

Wermelskirchen, den 21.07.2008

gez. Weik
Eric Weik
Bürgermeister

Anhang: Pflanzlisten

Pflanzenliste 1 – Einzelbäume

Mittelkronige Bäume

Hänge-Birke	Betula pendula
Hainbuche	Carpinus betulus
Baum-Hasel	Corylus colurna (nur Straßenbaum)
Schwedische Mehlbeere	Sorbus aria (nur Straßenbaum)
Eberesche	Sorbus aucuparia
Amerikanische Stadt-Linde	Tilia `Greenspire´ (nur Straßenbaum)

Obstbäume (zur Strukturierung der Extensiv-Wiese)

Apfel	Jakob Lebel, Bohnapfel, Winterrambur, Boskoop, James Grieve
Birne	Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Conference,Köstliche a.Charneux
Kirsche	Schattenmorelle, Gr. Schwarze Knorpelkirsche, Schw. Henkirsche
Pflaume	Wangenheims Frühzwetsche, Hauszwetsche
Walnuss	

Pflanzenliste 2a – Einheimische Sträucher

Feldahorn	Acer campestre
Hasel	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hartriegel	Cornus sanguineum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schlehe	Prunus spinosa
Feldrose	Rosa arvensis
Hundsrose	Rosa canina
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Pflanzenliste 2b – Ziersträucher (nicht entlang des Landschaftsschutzgebietes)

Felsenbirne	Amelanchier lamarckii
Kornelkirsche	Cornus mas
Hundsrose	Rosa canina (stachelig, nicht an Spielplatz)
Büschelrose	Rosa multiflora (stachelig, nicht an Spielplatz)
Weinrose	Rosa rubiginosa (stachelig, nicht an Spielplatz)
Blaue Hechtrose	Rosa glauca (stachelig, nicht an Spielplatz)
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum `Schmidt´
Johannisbeere	Ribes sanguineum
Spierstrauch in Arten/ Sorten	Spiraea spec.
Philadelphus in Arten/ Sorten	Philadelphus spec.
Potentilla in Arten/ Sorten	Potentilla spec.
Kugel-Weide	Salix purpurea `Nana´

Pflanzenliste 3 – Heckenpflanzen

Hainbuche	Carpinus betulus
Rotbuche	Fagus sylvatica
Stechpalme	Ilex aquifolium
Liguster	Ligustrum vulgare

Pflanzenliste 4 – Bodendecker und niedrige Gehölze (Verkehrsbegleitgrün)

Glanz-Rose	Rosa nitida
Beet-Rosen in Arten/ Sorten	Rosa spec.
Fingerkraut in Arten/ Sorten	Potentilla spec.
Kranz-Spiere	Stephanandra incisa `Crispa´
Rosa Zwergspiere	Spiraea `Little Princess´
Rote Sommerspiere	Spiraea `Anthony Waterer´
Kletterspindel	Euonymus fortunei var. Vegetus

Pflanzenliste 5 – Kletterpflanzen

Efeu	Hedera helix
Kletter-Hortensie	Hydrangea petiolaris
Wilder Wein	Parthenocissus tricuspidata `Veitchii´
Waldrebe	Clematis montana – mit Rankhilfe
Gemeine Waldrebe	Clematis vitalba – mit Rankhilfe