Stadt Wermelskirchen

Bebauungsplan Nr. DA 4 "Dabringhausen Mitte / 2. Änderung

Teil 2 Textliche Festsetzungen

I. Festsetzungen gemäß Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 - BGBl. I, S. 2253 -, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 - BGBl. I, S. 466

1. Bepflanzungen

1.1 Innere Durchgrünung der Baugebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Es wird festgesetzt, daß die Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete (WA) zu mindestens 40 % flächendeckend zu begrünen sind.

Pro angefangener 50 qm versiegelter Fläche ist ein Baum (Stammumfang mind 20 cm in 1,oo m über Erdboden) sowie zwei Sträucher zu pflanzen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die in der Pflanzliste A (siehe Anhang 1 der Textlichen Festsetzungen) genannten Arten zu verwenden.
Auf die zu begrünende Fläche sind anrechenbar:
- extensiv begrünte Dächer zu 50 %
- vollflächige Fassadenbegrünung zu 5 % je Hauptfassade

Für die im Bebauungsplan als Mischgebiete (MI) ausgewiesenen Baugrundstücke wird festgesetzt, daß sie zu mindestens 25 % flächendeckend zu begrünen sind.

Pro angefangener 50 qm versiegelter Fläche ist ein Baum (Stammumfang mind.20 cm in 1,oo m über Erdboden) sowie zwei Sträucher zu pflanzen.

Bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern sind die in der Pflanzliste A (siehe Anhang 1 der Textlichen Festsetzungen) genannten Arten zu verwenden.

Auf die zu begrünende Fläche sind anrechenbar:

- vollflächige Fassadenbegrünung zu 10 % je Hauptfassade

1.2 Bepflanzung der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche "Bodendenkmal"
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Auf der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Teile des Bodendenkmals) sind insgesamt 25 % der Fläche vollflächig (1 Strauch pro 5 qm) mit Sträuchern der Pflanzliste B (siehe Anhang 1 der Textlichen Festsetzungen) mit einer Endwuchshöhe von maximal 4,00 m zu pflanzen.
Die entsprechenden Straucharten sind in der Pflanzliste mit *) und **) gekennzeichnet.
Die Restfläche ist als Grünland unversiegelt zu erhalten.

1.3 Erhalt bestehender Einzelbäume und Baumgruppen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die im Bebauungsplan als erhaltenswerte Einzelbäume gekennzeichneten Pflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, in ihrem Bestand zu sichern und zu pflegen sowie nach Bedarf in ihrer Art zu ersetzen.

2. <u>Lärmschutzmaßnahmen</u>

2.1 Passive Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan umgrenzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen den Verkehrslärm auszuführen.

Nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (gemäß § 2 Abs. 6 Bauordnung NW) sind so auszuführen, daß die nachstehenden Immissionsrichtwerte in diesen Räumen bei geschlossenen Fenstern gewährleistet werden:

- WA-Bereich 40 dBA (Tag 6.00 bis 22.00 Uhr) und
  30 dBA (Nacht 22.00 bis 6.00 Uhr)

Die Einhaltung dieser Werte ist durch eine entsprechende Bescheinigung eines anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachzuweisen, bevor die Räume in Gebrauch genommen werden.

2.2 Aktive Lärmschutzmaßnahmen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen B zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind folgende bauliche Vorkehrungen gegen Schallimmissionen vorzunehmen:

a) Lärmschutzwand/Konstruktion:
Innerhalb des zeichnerisch festgesetzten Bereiches LSW-B ist eine Lärmschutzkonstruktion mit einer Höhe von 2,50 m über Niveau der nördlich angrenzenden Böschungskrone zu errichten.

3. Von Bebauung freizuhaltende Flächen

3.1 Bodendenkmal
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzte Bereich des Bodendenkmals ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.
Auf der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen im Sinne des § 8 a Bundesnaturschutzgesetz nach den Textlichen Festsetzungen zu diesem Bebauungsplan durchzuführen (siehe Punkt 1.2).

II. Festsetzungen gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung vom 23.01.1990 - BGBl. I, S. 132, zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 - BGBl. I, S. 466

1. Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

1.1 Nebenanlagen
(§ 14 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

Im Plangebiet sind Nebenanlagen nur innerhalb der für diese Nutzung zeichnerisch festgesetzten Bereiche (Planzeichen 15.3 der PlanzV 90) sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 8 BauNVO) zulässig.

1.2 Garagen und Stellplätze
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im Plangebiet sind Garagen und Stellplätze nur innerhalb der für diese Nutzung zeichnerisch festgesetzten Bereiche (Planzeichen 15.3 der PlanzV 90) sowie der überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 5 BauNVO) zulässig.

2. Einschränkung allgemein zulässiger Nutzungen im Mischgebiet

2.1 MI-Bereich
(§ 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)

In den als MI-Bereich ausgewiesenen Flächen des Plangebietes sind die unter § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.

3. Ausschluß von Ausnahmen im Plangebiet

3.1 Ausschluß von Ausnahmen im allgemeinen Wohngebiet
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 ausnahmsweise Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen wird im gesamten allgemeinen Wohngebiet ausgeschlossen.

3.2 Ausschluß von Ausnahmen im Mischgebiet
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise Zulässigkeit von Vergnügungsstätten wird im gesamten Mischgebiet ausgeschlossen.

4. Begrenzung der zulässigen Grundflächenzahl

4.1 Zulässige Grundflächenzahl
(§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

Für das gesamte allgemeine Wohngebiet im Planbereich gilt, daß die zulässige Grundfläche 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 lediglich unterbaut wird

überschritten werden darf.

Im Einzelfall kann von der Einhaltung der festgesetzten Grenzen 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.

Von einer geringfügigen Auswirkung auf die natürliche Funktion des Bodens kann ausgegangen werden, wenn Stellplätze, Zufahrten und Zugänge mit breitfugig verlegten Pflasterungen (Fugenbreite mindestens 2 cm) auf wasserdurchlässigem Unterbau hergestellt werden.
Alternativ sind wasserdurchlässige Pflasterungen (z.B. sogenanntes Ökopflaster), Rasengittersteine, Schotterrasen u.ä.) zulässig.

III. Örtliche Bauvorschriften nach der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.06.1984 - GV NW S. 419, geändert durch Gesetz vom 18.12.1984 -GV NW S. 803, in Verbindung mit § 9 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB)

1. Gestaltungsvorschriften

Auf Grundlage des § 81 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 4 BauO NW werden die folgenden Gestaltungsvorschriften für das Plangebiet festgesetzt.

Die Gestaltungsvorschriften beziehen sich auf die Bereiche des allgemeinen Wohngebietes WA gemäß § 4 BauNVO und die Mischgebiete MI gemäß § 6 BauNVO.

1.1 Dachform und Dachgestalt

Für die Gebäude (Haupt- und Nebengebäude / Garagen und Nebenanlagen) im Plangebiet sind nur Satteldächer zulässig. Dies ist ein Dach, das von Dachflächen mit gleicher Dachneigung, horizontalem First und senkrechten Giebelflächen gebildet wird.

Ein abgewalmtes Dach (Krüppelwalm) ist zulässig, wenn die abgewalmte Dachfläche nicht mehr als ein Fünftel der Höhe der Giebelfront bemißt.

1.2 Dachneigung

Die Dachneigung muß >40° (Altgrad) gegenüber der Horizontalen betragen. Dies gilt für sämtliche bauliche Anlagen gemäß § 2 Abs. 1 BauO NW.

1.3 Dachgauben

Die Breite einer Dachgaube darf maximal 4,00 m betragen. Die Gesamtbreite aller Dachgauben (einer Hausseite) darf maximal 1/2 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

Die Dachgauben müssen folgende Mindestabstände einhalten:
- vom Ortgang mindestens 2,00 m,
- von der Traufe mindestens 1,00 m,
- von der Firstlinie mindestens 1,00 m.

Die Abstände sind in der Horizontalen zu messen.

Im ausgewiesenen Denkmalbereich ist die Breite von Dachgauben auf 1,30 m beschränkt. Dachgauben sind dort mit Satteldach auszuführen.

Dachhäuser sind im Denkmalbereich als Zwerchhäuser zu erstellen. Dachhäuser sind mit Sattelverdachungen auszuführen. Der Mindestabstand von der horizontalen Firstlinie der zugehörigen Hauptdachfläche darf 1,00 m nicht unterschreiten.

Dachhäuser im Denkmalbereich sind mittig in der zugehörigen Fassade anzuordnen.
Die Gesamtbreite des Dachhauses darf 2/5 der Trauflänge der zugehörigen Dachfläche nicht überschreiten.

1.4 Dacheinschnitte

Die Länge von Dacheinschnitten darf maximal 1/4 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen.

Im ausgewiesenen Denkmalbereich sind Dacheinschnitte nicht zulässig.

1.5 Dachaufbauten

Andere Dachaufbauten als Dachgauben dürfen maximal 1/2 der Traufenlänge der zugehörigen Dachfläche betragen.
Die Dachaufbauten müssen mit der Dachform den gleichen Neigungswinkel aufweisen wie das Dach, über dem diese Dachaufbauten errichtet werden.
Die Firste von Dachaufbauten dürfen maximal 1,50 m über den Firsten der zugehörigen Dachflächen liegen.

Im ausgewiesenen Denkmalbereich sind Dachaufbauten nicht zulässig.

1.6 Farbe der Dacheindeckung

Die Dacheindeckung der Gebäude hat in dunkelfarbigem Material zu erfolgen (anthrazit, schwarz, dunkelbraun).

Die als Dunkel aufgeführten Farben beinhalten folgendes Farbspektrum in Anlehnung an die Farben und Farbtonbezeichnungen 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

Im ausgewiesenen Denkmalbereich sind braunfarbige Dacheindeckungen gem. Ziffer c) nicht zulässig.

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

Innerhalb des nachrichtlich ausgewiesenen Denkmalbereiches ist darüber im Einzelfall mit der zuständigen Denkmalbehörde abzustimmen, inwieweit von den hier festgesetzten Gestaltungsvorschriften in bezug auf die Belange des Denkmalschutzes abgewichen werden kann.

IV. Hinweise

1. Entsorgung des unverschmutzten Niederschlagswassers

Bezüglich der Entsorgung des unverschmutzten Niederschlagswassers wird auf Abschnitt I § 1 Abs. 2 der Satzung der Stadt Wermelskirchen über die Abwasserbeseitigung und den Anschluß der Grundstücke an die öffentlichen Abwasseranlagen vom 10.07.1987 in der Fassung der 7. Nachtragssatzung vom 16.12.1992 hingewiesen.

2. Baumschutz

Bezüglich der im Plangebiet gültigen Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wermelskirchen wird auf die entsprechende Baumschutzsatzung der Stadt Wermelskirchen vom 13.06.1985 hingewiesen, zuletzt geändert durch die 1. Nachtragssatzung vom 17.05.1994.

3. Denkmalschutz

Bezüglich der im Bebauungsplan nachrichtlich übernommenen Grenzen der denkmalschutzrechtlichen Festsetzungen wird auf das Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen hingewiesen.
Dies in der Fassung vom 11.03.1980 (GV.NW. S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.11.1984 (GV.NW. S. 663); SGV.NW. S. 224.

Anhang 1

Pflanzliste A:

Gehölze für die Pflanzungen im Bereich der Grundstücke

BAUMARTEN
als Hochstämme zu pflanzen:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Aesculus hippocastaneum	Kastanie
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Kirsche
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus carpinifolia	Feld-Ulme (evtl. als Heister pflanzen)

STRAUCHARTEN

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus mas	Kornelkirsche
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Trauben-Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste B:

Baum- und Straucharten für die Bepflanzung der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche

Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Erle
Betula pendula	Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Fraxinus excelsior	Esche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Lonicera xylosteum **)	Heckenkirsche
Prunus spinosa *)	Schlehe
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Rosa arvensis **)	Feldrose
Rosa canina *)	Hundsrose
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum lantana *)	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus *)	Gemeiner Schneeball

*) Endwuchshöhe maximal 4,00 m
**) Endwuchshöhe maximal 2,00 m