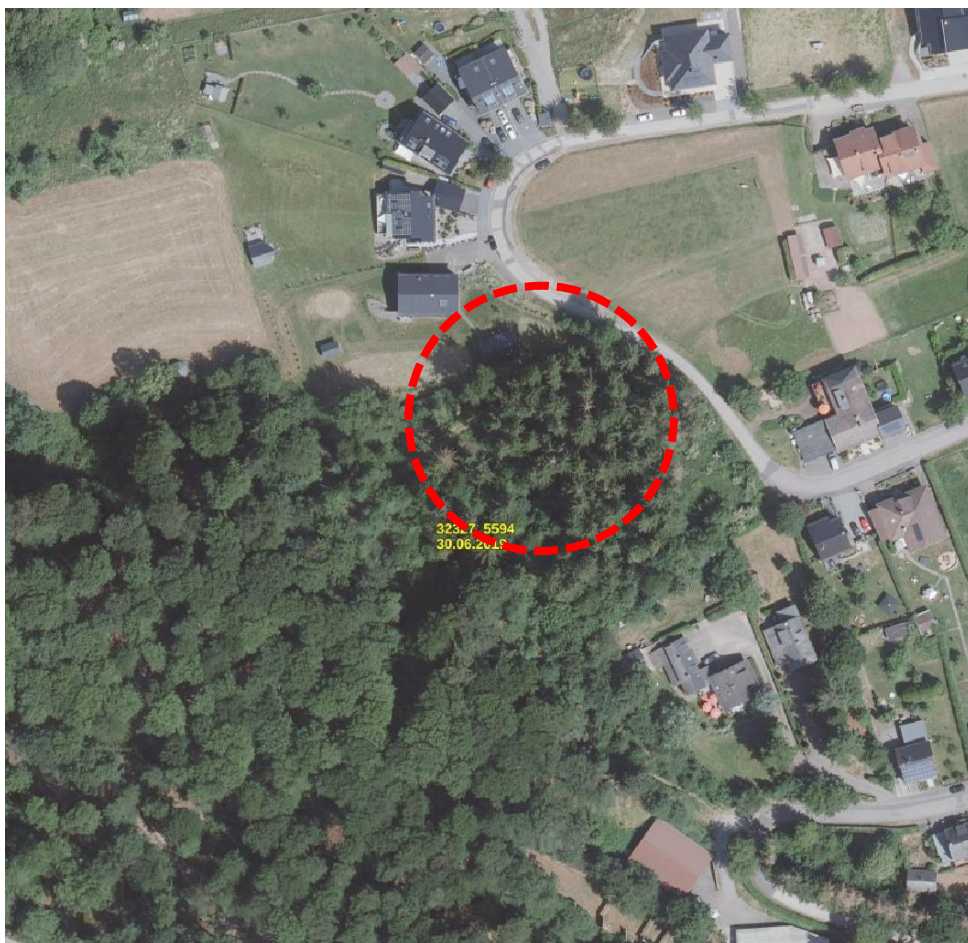


Kreis Euskirchen

Bebauungsplanes F 8, Marmagen „Zum Mertesberg“

im Verfahren gem. § 13b BauGB



Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes © GeoBasisNRW

Textliche Festsetzungen

Stand: November 2020

A) PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird insgesamt als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 Tankstellen

nicht zulässig.

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

2.1 Zulässige Grundfläche (gem. §§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet beträgt GRZ 0,4.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht überschritten werden.

2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Allgemeinen Wohngebiet mit maximal zwei Vollgeschossen (II) festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den allgemeinen Wohngebieten wie folgt beschränkt:

- **Traufhöhe (TH):**
Die maximale Traufhöhe, jeweils bezogen auf den Bezugspunkt, darf die gemäß Planeinschrieb festgesetzte Höhe (5,50 m) nicht überschreiten. Dabei ist die Traufhöhe die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit Dachoberkante.
Ausgenommen von den festgesetzten Traufhöhen sind die Höhen von Dachgauben und Zwerchgiebeln. Hier gelten die Regelungen der Landesbauordnung NRW in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.
- **Firsthöhe (FH):**
Die maximale Firsthöhe, jeweils bezogen auf den Bezugspunkt, darf die gemäß Planeinschrieb festgesetzte Höhe (9,50 m) nicht überschreiten.

Die Bestimmung der maximalen Trauf- und Firsthöhen bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente in Meter über Normalhöhennull (mNHN) im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogene Mittelachse des Gebäudes.

3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Bauweise

Für das gesamte allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise. Im gesamten Allgemeinen Wohngebiet sind ausschließlich Einzelhäuser zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch Terrassen einschließlich deren Überdachung bis zu 3 m zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Stellplätzen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

Je Wohnung sind in den allgemeinen Wohngebieten mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu 30 m³ umbauter Raum je Grundstück.

5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude / Hausgrundstück nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

B) GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 89 LANDESBBAUORDNUNG 2018 (BAUO NRW 2018) IN VERBINDUNG MIT § 9 ABS. 4 BAUGB

1. Dächer

Als Dachformen sind Sattel-, Walm-, Krüppelwalm oder ausnahmsweise gegeneinander versetzte Pultdächer mit einer Dachneigung von 30° – 40° zulässig.

Die Dächer sollen symmetrisch aufgebaut sein.

Garagen und Carports dürfen auch mit Flachdächern versehen werden, wobei dann eine Dachbegrünung zu erfolgen hat. Bei geneigten Dächern, darf die Dachneigung max. 25° erreichen.

Die Dachdeckung der Hauptgebäude ist in anthrazitfarbigen bis schwarzen Dachziegeln, unlasert oder in Naturschiefer auszuführen. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.

Dachauf- und -ausbauten bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sind nur zulässig, wenn sie allseitig von mindestens 1 m breiten Dachflächen umgeben sind. Sie sind als Einzelgauben auszubilden, deren Breite das Höhenmaß nicht überschreiten darf und deren Summe der Gesamtlängen nicht mehr

als 1/3 der Gesamtlänge betragen darf. Die Eindeckung der Gauben hat im Material der Dachdeckung oder in Naturschiefer zu erfolgen.

Dacheinschnitte und Dachflächenfenster über 1 m² Fläche sind nicht zulässig.

2. Ergänzung der Fassadengestaltung:

Für die Gestaltung der Außenwandflächen sind nur Ziegel, Putz, Naturschiefer, Holz oder konstruktives Fachwerk zulässig. Hierbei sind Ziegel nur ohne glasierte Oberflächen und im Normalformat zulässig. Außenputze sind nur ohne modische Oberflächendekore in weißer oder mit Naturfarbtönen abgetönter Färbung zu verwenden. Glasierte oder metallische Oberflächen, Waschbeton oder Platten (Ausnahme: Naturschiefer) sind ausgeschlossen.

3. Einfriedungen

Einfriedungen sind maximal bis zu einer Höhe von 1,2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche zulässig. Sie sind als Staketenzaun, Laubhecke oder Maschendraht (dieser nur in Kombination mit einer Laubhecke) zulässig.

4. Grundstücksfreiflächen

4.1 Die nicht überbaubare Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.

4.2 Vorgärten

Die Grundstücksflächen zwischen Straßen und vorderer Gebäudeflucht (Vorgärten) sind, mit Ausnahme notwendiger Zugänge, Zufahrten und zulässigen Stellplätzen, insgesamt als Vegetationsfläche gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

Kies- und Schottermaterialien sowie Steingärten sind nicht zulässig, mit Ausnahme als Mulchmaterial. Eine vollständige Bodenbedeckung mit Pflanzen muss abzusehen sein.

C) HINWEISE (§ 9 ABS. 5 BAUGB)

1. Erdbebenzone

Die Gemarkung Marmagen befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 in der Untergrundklasse „R“. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bemerkung:

DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

3. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425 / 9039-199, 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.

4. Artenschutz

Aus artenschutzfachlicher Sicht empfiehlt es sich, mögliche Beeinträchtigungen aller europäisch geschützten Vogelarten durch ein Bauzeitenfenster für die Baufeldfreimachung auszuschließen.

Hierzu ist die Baufeldräumung außerhalb der Brutperiode europäischer Vogelarten durchzuführen. Es ergibt sich ein Zeitfenster zwischen Anfang August und Ende Februar, unter dessen Beachtung die Wahrscheinlichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch Vernichten von Niststandorten oder Bruten bei der Baufeldräumung sicher ausgeschlossen wird.

Sollte die Entnahme von aktuell noch vorhandenen Einzelbäumen entgegen der bisherigen Planung doch erforderlich werden (z.B. Standsicherheit), so müssen diese im Vorhinein auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und Nestern / Horsten überprüft werden.

5. Nutzung von Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen, bei den jeweiligen Bauvorhaben Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z.B. Anlagen von Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung, z.B. in Zisternen o.ä.) vorzusehen.