

# **Gemeinde Nettersheim Ortsteil Zingsheim**

## **Textliche Festsetzungen**

zum

## **Bebauungsplan Zingsheim L6-B „Altes Pastorat II“**

Bearbeiter: Herr Dipl.-Ing. Claesgens  
C+K Gotthardt + Knipper Ingenieurgesellschaft mbH, Schleiden

Stand: 29.09.2021 (Offenlage)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Es wird ein Dorfgebiet (MD) gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
- 1.2 Folgende Nutzungen nach § 5 Abs. 2 Bau NVO sind nicht zulässig:
- § 5 Abs. 2 Ziff. 4 - Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
  - § 5 Abs. 2 Ziff. 9 - Tankstellen
- 1.3 Ausnahmen gemäß § 5 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.

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

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
- 2.2 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.
- 2.3 Bei der Ermittlung der GFZ sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich Ihrer Umfassungswände mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 2.4 Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den Dorfgebieten wie folgt beschränkt:
- Traufhöhe (TH):  
Die maximale Traufhöhe, jeweils bezogen auf den Bezugspunkt, darf die gemäß Nutzungsschablone im Plan festgesetzte Höhe 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 Zwerchgiebel. Hier gelten die Regelungen der Landesbauordnung NRW in der gültigen Fassung.
  - Firsthöhe (FH):  
Die maximale Firsthöhe, jeweils bezogen auf den Bezugspunkt, darf die gemäß Nutzungsschablone im Plan festgesetzte Höhe nicht überschreiten.
  - Maximale Gebäudehöhe:  
Die maximale Gebäudehöhe, jeweils bezogen auf den Bezugspunkt, ist der oberste Punkt der Gebäudekante bzw. der First.
  - Bezugspunkt / Bezugshöhe:  
Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradienten im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogene Mittelachse des Gebäudes.

Bei Eckgrundstücken gilt die dem Hauseingang zugeordnete Straßenseite.

### **3.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Für das gesamte Dorfgebiet (MD) gilt die offene Bauweise.
- 3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.
- 3.3 Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen ist eine Überbauung der Grundstücksflächen unzulässig. Für Bepflanzungen in und an diesen Flächen ist Ziff. 6.5 der textlichen Festsetzungen zu beachten.

### **4.0 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind Garagen sowie Stellplätze, die nicht gleichzeitig als Garagenzufahrt dienen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.
- 4.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 4.3 Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.
- 4.4 Ausnahmsweise können einzelne Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zugelassen werden, auch wenn diese nicht gleichzeitig als Garagenzufahrt dienen, soweit ein Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.
- 4.5 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu 30 m³ umbauter Raum je Grundstück.
- 4.6 Je Wohnung sind in den Dorfgebieten mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

### **5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr. 6 BauGB)**

In den Dorfgebieten sind je Haus nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

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

- 6.1 Innerhalb des Dorfgebietes sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen jeweils 2 m breite Grünstreifen anzulegen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

- 6.2 In den „Grünstreifen entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen“ und in den als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzten Flächen ist je angefangene 5 m<sup>2</sup> ein Strauchgehölz oder eine Laubhecke entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 6.3 Pflanzmaßnahmen BF1 (Lärmschutzwall)  
In den öffentlichen Grünflächen mit der Kennzeichnung „BF1“ ist je angefangene 10 m<sup>2</sup> ein Strauchgehölz entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.  
Die Restflächen sind mit Regio-Wiesensaatgut (Nordwestdeutsches Tiefland) einzusäen und extensiv zu pflegen. Jährlich ist frühestens im September eine Mahd durchzuführen und das Mahtgut zu beseitigen.
- 6.4 Anzupflanzende Bäume haben beim Pflanzen mindestens 1,5 m hoch zu sein (gemessen ab Wurzelballenoberkante). Sträucher haben beim Pflanzen zweimal verschult und mindestens 0,80 m hoch zu sein.

**Artenliste:**

**Bäume:**

Bergahorn, Feldahorn, Sommerlinde, Eberesche

**Obstbäume:**

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Walnuss, Quitte (jew. Lokalsorte)

**Strauchgehölze:**

Faulbaum, Hasel, Hundsrose, Weißdorn (ein- und zweigriffig), Schlehe, Wasser-Schneeball, Rotbuche, Roter und Schwarzer Holunder, Heckenrose und Roter Hartriegel

Weitere standortgerechte und heimische Gehölze sind zulässig.

- 6.5 Gehölzausfälle in den Flächen mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind unter Verwendung heimischer, standortangepasster Baumarten zu ersetzen.
- 6.6 Um Konflikte mit den Vorgaben zum Artenschutz (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz) zu vermeiden, sind Rodungsarbeiten von Gehölzen außerhalb der Vegetationsperiode im Zeitraum vom 01.11. bis 28./29.02. durchzuführen.
- 6.7 In den öffentlichen Grünflächen oder in den „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen ...“ sind 10 Fledermauskästen und 1 Schwalbenhaus an geeigneter Stelle zu installieren.
- 6.8 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände, z. B.: gemäß Merkblatt "Baumabstände und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen", einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- 6.9 Die als Fußweg festgesetzte Verkehrsfläche darf innerhalb der „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen ...“ zwischen den geschützten Bäumen der Allee in einer Breite von 2,50 m in ungebundener Oberfläche (z. B. als Schotterweg) befestigt werden. Dabei ist der Schutz und die Erhaltung der vorhandenen Bäume zu beachten.

## 7.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind nach außen abschließende Bauteile von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen nach DIN 4109 (2018-01) zum Schutz vor einwirkenden Lärm so auszuführen, dass sie die Anforderungen an das gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß  $R'_{w,ges}$  gemäß DIN 4109-1 (2018-01) erfüllen.
- 7.2 Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße  $R'_{w,ges}$  der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen ergeben sich unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten und des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  nach der nachfolgenden Tabelle.

Anforderungen gemäß DIN 4109 (2018-01)	Für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungs- räume in Beherbergungs- stätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	Für Büroräume und Ähnliches
Gesamtes bewertetes Bau- Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ in dB	$L_a - 30$	$L_a - 35$

Mindestens einzuhalten sind:

$$R'_{w,ges} = 33 \text{ dB}$$

- 7.3 Ausnahmen von diesen Festsetzungen können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpegel  $L_a$  nach DIN 4109-2 (2018-01) vorliegt.
- 7.4 Für Schlafräume und Kinderzimmer, in denen zur Nachtzeit bei gekippten Fenster kein Innenraumpegel von höchstens 35 dB(A) sichergestellt werden kann, sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise eine ausreichende Belüftung gewährleistet werden kann.

## 8.0 Flächen für die Herstellung des Straßenkörpers (§ 9 (1) 26 BauGB)

Zur Herstellung des Straßen- bzw. Wegekörpers sind auf den Grundstücken entlang den öffentlichen Verkehrsflächen unterirdische Stützbauwerke (Rückenstützen) in einer Breite von ca. 0,3 m und einer Tiefe von ca. 0,4 m erforderlich. Diese unterirdischen Stützbauwerke sowie die für die Straßenherstellung erforderlichen Abgrabungen und Aufschüttungen (Böschungen) sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.

Dasselbe gilt gem. § 126 (1) BauGB für Masten der Straßenbeleuchtung und die Straßenbeschilderung.

## **B. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW**

### **1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen**

- 1.1 Es sind nur geneigte Dächer (Sattel- bzw. Walmdach) zulässig, ausgenommen Garagen. Die Dachneigung beträgt 35° bis 45°. Es ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig. Das Dach muss symmetrisch aufgebaut sein. Zulässig ist ein anthrazitfarbener bis schwarzer Farbton. Flachdächer (zulässig bei Garagen) können als Gründächer gestaltet werden.

- 1.2 Dachaufbauten sind nur bei eingeschossigen Gebäuden als Einzelgauben zulässig und müssen mindestens von 1,00 m breiten Dachflächen umgeben sein. Die Summe der Dachaufbauten darf in Ihrer Breite 3/10 der jeweiligen Gebäudelänge nicht überschreiten. Die Gaubeneindeckung hat im Material der Dachdeckung oder in Naturschiefer zu erfolgen. Dachflächenfenster über 1,0 m<sup>2</sup> sind nicht zulässig.

- 1.3 Fassaden:  
Zulässig sind Putz, Bruchsteine, Ziegelmauerwerk in Normalformat und unglasiert, Holzverkleidungen, Naturschiefer und konstruktives Fachwerk.  
Die Außenfronten der Gebäude dürfen nicht mit poliertem Werkstein, glasierten Keramikplatten, Spaltriemchen, Mosaikfliesen, Zementplatten oder Kunststoff verkleidet werden. Die Verwendung von Steinputz oder ähnlich wirkenden Anstrichen ist unzulässig.

Holzfassaden können in ihrem natürlichen Farbton belassen oder lasierend farbig gestaltet sein. Hierbei sind Farben von altweiß bis mittelgrau oder ochsenblutrot zulässig und durch ein Farbmuster zu belegen.

### **2.0 Einfriedungen**

Einfriedungen sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis 0,80 m Höhe und zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen in der Höhe maximal gemäß Nachbarschaftsrecht zulässig. Sie sind als Staketenzaun, Laubhecke, Trockenmauer oder Maschendraht (dieser nur in Kombination mit einer Laubhecke) zulässig.

### **3.0 Grundstücksfreiflächen**

- 3.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb der Dorfgebiete sind als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.

#### **3.2 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**

### **1.0 Bodendenkmalpflege**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle 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.

### **2.0 Erdbebenzonen**

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

### **3.0 Baugrunduntersuchungen**

Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften insbesondere im Hinblick auf Tragfähigkeit und Setzungsverhalten objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Dabei ist u. a. folgendes zu beachten:

- Unterirdische Hohlräume sind nicht auszuschließen.
- Die den Karstkluftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten sind innerhalb des Plangebietes unterschiedlich mächtig.
- Der Kluftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsempfindlich: Bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstkluftgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz).
- Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter darf nur Trinkwasser als Spülmittel verwendet werden.

### **4.0 Kampfmittel**

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle/Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221 / 2292595 zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine vorherige Sicherheitsdetektion empfohlen.

### **5.0 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. Anlage von Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung, z. B. in Zisternen o. ä.) vorzusehen.

## **6.0 Abfallwirtschaft**

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

Bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterialien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde zu entsorgen.

## **7.0 Anfüllungen / Bodeneinbau**

Im Rahmen der Neuanlage von Vorgärten und Grünflächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. Aufzubringende Böden müssen die gemäß § 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) die in Anhang 2 dieser Verordnung aufgeführten Vorsorgewerte einhalten.

Sollten Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen bestehen, ist der Boden vom Bauherrn vor Einbau in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde untersuchen zu lassen.

## **8.0 Heimische Baumaterialien**

Es wird empfohlen, heimische und nachwachsende bzw. möglichst recyclefähige bzw. ortstypische Baumaterialien wie z. B. Holz, Lehm oder Bruchstein zu verwenden.

## **9.0 Vorsorgender Bodenschutz**

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren (z. B. getrennte Lagerung des Oberbodens und des kulturfähigen Unterbodens während der Baumaßnahmen).

## **10.0 Werbeanlagen**

Das Anbringen von Werbeanlagen pro Betriebseinheit ist auf max. 0,5 m<sup>2</sup> begrenzt. Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur L115 sind unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 28 i.V.m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.

## **11.0 Beleuchtung**

Die Beleuchtung der Erschließungsanlagen und der Außenanlagen der privaten Bebauung soll aus artenschutzrechtlichen Gründen soweit als möglich nach oben abstrahlende Lichtquellen (z. B. Fassadenstrahler) vermeiden.

Soweit möglich, soll auf grünes und kaltweißes Licht verzichtet werden. Weißlicht mit ≤ 3.000 Kelvin oder der Einsatz von Amberlicht wird empfohlen.

## **12.0 DIN-Normen**

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können bei der Gemeinde Nettersheim, Krausstraße 2, 53947 Nettersheim-Zingsheim, während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.