

Gemeinde Nettersheim Ortsteil Marmagen

Textliche und gestalterische Festsetzungen

zum

Bebauungsplan Marmagen F 5 „Im Auel / Steinfelder Weg / Jahnstraße“ 1. Änderung

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

Stand: 14.11.2017 (inklusive Änderungen nach der Offenlage)

Hinweis:

Änderungen nach Offenlage sind in der Farbe rot ergänzt bzw. geändert.

A. Textliche Festsetzungen

Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

1. Entlang der rückwärtigen und seitlichen Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken sind jeweils 3,0 m breite Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

In diesen Grünstreifen sind je angefangene 6 m² ein Gehölz entsprechend der nachstehenden Artenliste oder eine Laubhecke entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Abschnitte der Grundstücksgrenzen zwischen der Erschließungsstraße und dem hierzu nächstgelegenen Punkt der hinteren Baugrenze. Ist innerhalb dieser Abschnitte keine Grenzbebauung vorhanden, ist hier eine 0,5 m breite Laubhecke entsprechend der nachstehenden Artenliste anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Zusätzlich sind je angefangene 100 m² der Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein Baum 1. Ordnung entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Entlang des Grabens sind innerhalb bzw. angrenzend an den festgesetzten Grünstreifen (*Private Grünfläche*) je angefangene 6 m² ein Gehölz entsprechend der nachstehenden Artenliste oder eine Laubhecke entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Bei Pflanzung einer Laubhecke hat diese einen Mindestabstand von 2,5 m zum Graben einzuhalten.

Zur Bepflanzung stehen folgende Gehölze zur Verfügung:

Bäume:	Bergahorn (Ba) Bergulme (Bu) Esche (E) Rotbuche (Rb)
Obstbäume:	Apfel (Ob) Birne (Ob) Kirsche (Ob) Pflaume (Ob) Pfirsich (Ob) Walnuss (Ob) Quitte (Ob)
Sträucher:	Faulbaum (F) Hasel (Ha) Hundsrose (H) Weißdorn (Wd), ein- und zweigriffeliger Schlehe (S) Wasser-Schneeball (W)

2. Anzupflanzende Bäume haben beim Pflanzen mindestens 1,5 m hoch zu sein (gemessen ab Wurzelballenoberkante), Sträucher haben beim Pflanzen zweimal verschult und mindestens 0,8 m hoch zu sein.

Garagen und Stellplätze

3. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

B. Gestalterische Festsetzungen (gem. § 81 Abs. 4 BauO NRW)

Fassadengestaltung

4. 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. Putze 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.

Eingangshöhe

5. Im allgemeinen Wohngebiet darf die Oberkante des fertigen Fußbodens im Erdgeschoss nicht höher als 1,0 m über der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen.

Dächer

6. Als Dachformen sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 30-48° zulässig. Die Dachdeckung ist in anthrazitfarbenen bis schwarzen Dachziegeln, unlasiert, oder in Naturschiefer auszuführen. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.
7. 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 Gesamtfirstlängen betragen darf. Die Eindeckung der Gauben hat im Material der Dachdeckung oder in Naturschiefer zu erfolgen.
8. Dacheinschnitte und Dachflächenfenster über 1 m² Fläche sind nicht zulässig.

Garagen

9. Garagen sind in der Außenwandgestaltung und in der Dachneigung dem Hauptgebäude anzupassen.

Einfriedungen

10. Einfriedungen im allgemeinen Wohngebiet sind maximal bis zu einer Höhe von 0,8 m zur Straße und bis zu 1,2 m zu den seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen zulässig. Sie sind als Staketenzaun, Laubhecke, Trockenmauer oder Maschendraht (dieser nur in Kombination mit einer Laubhecke) zulässig.

C. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gewässerrandstreifen

11. Entlang des Flutgrabens (Flurstücke 160, 162 und 164) werden Gewässerrandstreifen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz - WHG i. V. m. § 31 Landeswassergesetz - LWG NRW in einer Breite von 2 m nachrichtlich übernommen. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen (Gebäude, Stellflächen, Einfahrten, Einfriedungen, Lagerflächen etc., Bodenabtragungen und Bodenanschüttungen) freizuhalten, gemäß Pflanzliste zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und pflegen.

D. Hinweise

Bodendenkmalpflege

12. 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.

Kampfmittel

13. 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.

Heimische Baumaterialien

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

Aufhebung bisheriger Festsetzungen

15. Mit der Rechtsverbindlichkeit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Marmagen F 5 treten Teile des bisherigen Bebauungsplanes, die den Geltungsbereich der 1. Änderung der Bebauungsplanes Marmagen F 5 betreffen, außer Kraft.

DIN-Normen

16. 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 Burggrafstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.

Erdbebenzonen

17. 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 01 N 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.