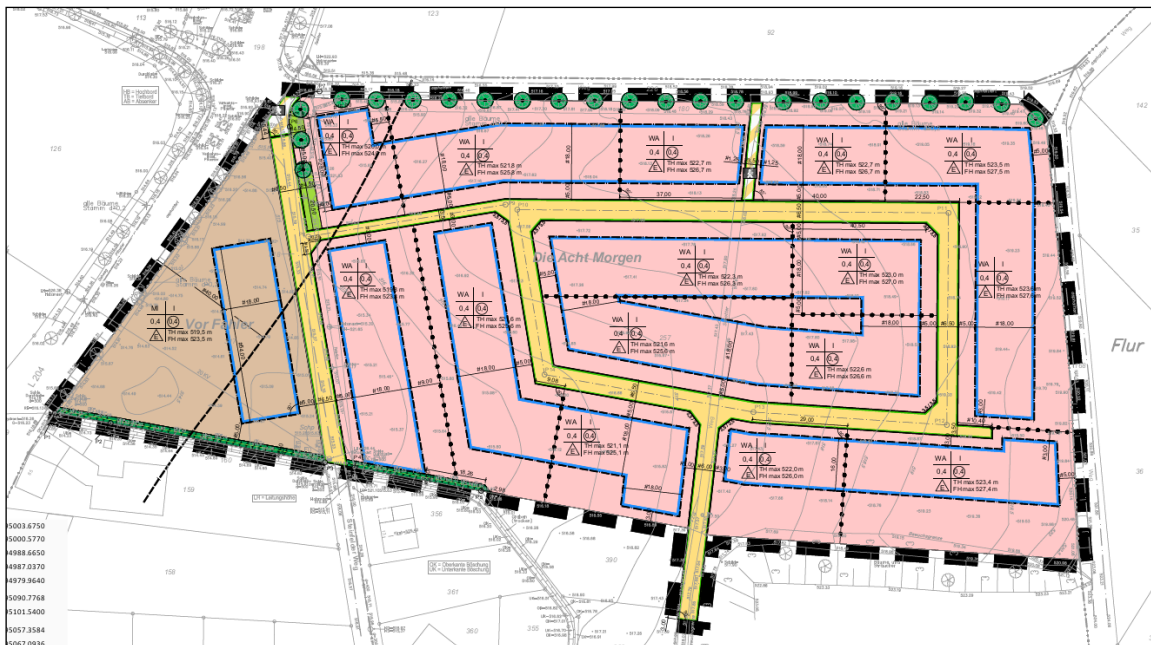

Gemeinde Nettersheim

Bebauungsplan F7 Marmagen, Die Acht Morgen

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Stand: 19.12.2017 / *06.03.2018*
(Offenlage / *Satzung*)

*Hinweis: Änderungen / Ergänzungen nach der
Offenlage sind rot und kursiv geschrieben*



Grundlagen sind das Baugesetzbuch (BauGB) vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Anwendung der Überleitungsvorschrift § 245c BauGB sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), jeweils in den derzeit geltenden Fassungen.

Textliche und gestalterische Festsetzungen

A) TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) § 4 BauNVO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird östlich der Verkehrsfläche „Steinfelder Weg“ als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die ansonsten nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes) und Nr. 2 (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Die gem. § 4 Abs.3 BauNVO Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Mischgebiet (MI) § 6 BauNVO

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird westlich der Verkehrsfläche „Steinfelder Weg“ als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Im Mischgebiet sind die ansonsten nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), Nr. 5 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke), Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig. Die weiteren Nutzungen nach Nr. 3 (Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes) sind allgemein zulässig.

Die gem. § 6 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO außerhalb der in § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO bezeichneten Gebiete) werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

2.1 Zulässige Grundfläche (gem. §§ 17, 19 BauNVO)

Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet GRZ 0,4.

Grundflächenzahl im Mischgebiet GRZ 0,4.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet (WA) und im Mischgebiet (MI) nicht überschritten werden.

2.2 Vollgeschosse, Zulässige Geschossfläche (gem. §§ 17, 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse im WA und MI I,

Geschossflächenzahl im WA und MI GFZ 0,4.

2.3 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)

Bezugshöhe

Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN92.

Definition der Traufhöhe und Firsthöhe

Die Traufhöhe (TH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und den äußeren Schnittlinien von Außenwänden und Dachhaut.

Die Firsthöhe (FH) ist das Maß zwischen der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Oberkante der obersten Dachbegrenzungskante.

Zulässige Trauf- und Firsthöhen

Die zulässigen Trauf- und Firsthöhen sind in den jeweiligen allgemeinen Wohngebieten und im Mischgebiet als Höchstmaße ab Bezugshöhe im Bebauungsplan festgesetzt (siehe Planzeichnung: THmax. und FH max.).

Hinweis: THmax. 4,50 m ab mittlerem Gelände im Bereich der geplanten Straße in den jeweils festgesetzten WA und im MI, FHmax. 8,50 m ab mittlerem Gelände im Bereich der geplanten Straße in den jeweils festgesetzten WA und im MI.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet sind nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden als Baugrenzen festgesetzt (§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO).

4. Garagen, offene und überdachte Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

Der seitliche Abstand von Garagen und Carports und deren Zufahrten muss zur öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 1,0 m betragen und ist zu bepflanzen (vgl. auch Festsetzung B 3, Einfriedungen).

Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen (§ 50 BauO NRW).

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauGB mit nicht mehr als 30 m³ Rauminhalt zulässig.

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

Im Allgemeinen Wohngebiet und im Mischgebiet wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude festgesetzt. Ausnahmsweise kann im Geltungsbereich die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in maximal drei Wohngebäuden jeweils fünf Wohneinheiten betragen.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Bei der genehmigungspflichtigen Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, müssen die Fenster an der Westseite der Wohngebäude, die auf Grundstücken stehen, die an die Landesstraße (L204) angrenzen, so ausgeführt werden, dass sie den Anforderungen der Schallschutzklasse 2 gemäß VDI-Richtlinie 2719 (4) entsprechen.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Flächen zum Anpflanzen u. zum Erhalt (§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

Die im Bebauungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.

Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern, landschaftspflegerische Maßnahmen

- Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken sind jeweils 3,0 m breite Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten
- Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken sind jeweils 1,5 m breite Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. In diesen Grünstreifen sind je angefangene 1 m² ein Gehölz entsprechend der nachstehenden Artenliste oder eine Laubhecke entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- Zusätzlich sind je angefangene 100 m² der Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein Baum 1. Ordnung entsprechend der nachstehenden Artenliste auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Definitionen und Qualitäten: Bäume 1. Ordnung, Sträucher und Obstbäume

- Bäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, ab 8 cm Stammdurchmesser)
regionaltypische Arten lt. nachstehender Pflanzliste,
- Sträucher (2 x verpflanzt, 50-80 cm hoch)
regionaltypische Arten lt. nachstehender Pflanzliste,
- Obstbaumhochstämme (8 – 10 cm Stammdurchmesser)
regionaltypische Arten und Sorten lt. nachstehender Liste.

Zur Pflanzung stehen folgende Gehölze zur Verfügung:

- **Bäume:**
Bergahorn (Ba), Feldahorn, Sommerlinde, Eberesche
- **Sträucher:**
Faulbaum (F), Hasel (Ha), Hundsrose (H), Weißdorn, ein- und zweigriffelig (Wd), Schlehe (S), Wasser-Schneeball (W), Rotbuche (RB)
- **Obstbäume – Ob – (jew. Lokalsorte):**
Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Pfirsich, Walnuss, Quitte

Weitere standortgerechte und heimische Gehölze können zur Anpflanzung kommen:

- In dem als „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Streifen“ (Gewässerrandstreifen, siehe auch Nachrichtliche Übernahme Pkt. D) 2) sind je angefangene 1 m² ein Gehölz entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.
- 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.

B) GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN GEM. § 86 LANDESBAUORDNUNG NRW (BauO) IN VERBINDUNG MIT § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dächer

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

Die Dächer sollen symmetrisch aufgebaut sein.

Die Dachdeckung ist in anthrazitfarbigen bis schwarzen Dachziegeln, unlasiert 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 Gesamtfirstlänge 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. Fassaden

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.

3. Einfriedungen

Einfriedungen 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.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Das Anbringen von Werbeanlagen pro Betriebseinheit ist auf 0,5 m² begrenzt. Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden (zu Werbeanlagen siehe auch Hinweise unter E) 4).

C) ZUORDNUNG VON FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN AUSSERHALB DES GELTUNGSBEREICHES GEM. § 9 ABS. 1A I.V.M. § 1A ABS. 3 BAUGB

Der anteilig externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 BauGB für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 28.245 Ökopunkten im Gemeindegebiet von Nettersheim, Gemarkung Nettersheim, Flur 13 auf dem Flurstück 184 durch die Extensivierung von Grünlandflächen. Dazu ist auf der Grundlage einer vertraglichen Regelung zukünftig auf Düngung (organische und mineralische) zu verzichten. Die Mahd ist 1-2 x pro Jahr nicht vor dem 15. Juli durchzuführen und das Befahren / Betreten der Flächen (z.B. für Arbeitsgänge wie Abschleppen, Walzen etc.) ist zwischen dem 1. April und 14. Juli nicht gestattet. Zur Erfüllung des erforderlichen Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen ist die entsprechende Umsetzung auf einer Flächengröße von 14.123 m² erforderlich. Diese sollen räumlich gebündelt mit einer gleichartigen Maßnahme im Rahmen einer weiteren Bebauungsplanung der Gemeinde Nettersheim am *östlichen* Rand des Flurstücks erfolgen (*siehe auch Abbildung 1*).

D) NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Anbaubeschränkungszone

Östlich entlang der Landesstraße L 204 (Kölner Straße) wird gem. § 25 Abs. 1 Nr. 1 Straßen- und Wegegesetz (StrWG NRW) eine Anbaubeschränkungszone von 40 m nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe hierzu auch Hinweise unter E) 4).

2. Gewässerrandstreifen

Entlang des Flutgrabens (Flurstück 160, Flurstück 161 (tw.)) wird ab nördlicher Böschungskante ein 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 u. Bodenanschüttungen) freizuhalten, gem. Pflanzliste zu bepflanzen sowie dauerhaft zu erhalten und pflegen (siehe hierzu auch Festsetzung unter A) 8).

E) HINWEISE

1. Erdbebengefährdung

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 1 und geologischer Untergrundklasse R zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenbefunde und Befunde ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW 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.

3. Artenschutz

Der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann für die am Planstandort potentiell vorkommenden besonders geschützten europäischen Brutvogelarten unter Beachtung des Bauzeitenfensters (Anfang August bis Ende Februar) für die Baufeldfreimachung ausgeschlossen werden.

4. Werbeanlagen entlang der Landesstraße L 204 (Kölner Straße)

Entlang der Landesstraße L 204 dürfen Anlagen der Außenwerbung bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Innerhalb der Anbaubeschränkungszone von 40 m, gemessen vom äußeren Fahrbahnrand, ist eine gesonderte Zustimmung des Straßenbaulastträgers erforderlich. Dies gilt auch während der Herstellung von Erschließungsanlagen oder der Bebauung.

5. Kampfmittel

Es bestehen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Planbereich. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

6. 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.

Abbildung 1:

Lage der Ausgleichsfläche auf dem Flurstück 184, Flur 13, Gemarkung Netterheim (siehe Festsetzung Nr. C)

