

Gemeinde Nettersheim Ortsteil Zingsheim

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan Zingsheim L6-A „Altes Pastorat“

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

Stand: 07.03.2018 (Satzungsexemplar)

Die textlichen Festsetzungen sind integraler Bestandteil des Bebauungsplanes.

A. Planungsrechtliche und gestalterische Festsetzungen

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

- 1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
 - 1.1.1 Ausnahmsweise können gemäß § 4 BauNVO zugelassen werden:
 - 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - 1.1.2 Weitere Ausnahmen gemäß § 4 BauNVO sind nicht zulässig.
- 1.2 Die Grundflächenzahl (GRZ) beträgt 0,4.
- 1.3 Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt 0,8.
- 1.4 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)
- 1.5 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB nicht mehr als zwei Wohnheiten je Gebäude zulässig.
- 1.6 Festlegung der Traufhöhe:
Die max. Traufhöhe, jeweils bezogen auf die Bezugsebene, darf die gemäß Nutzungsschablone im Plan festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Dabei ist die Traufhöhe die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut bezogen auf die Bezugsebene.
- 1.7 Festlegung der Firsthöhe:
Die max. Firsthöhe, jeweils bezogen auf die Bezugsebene, darf die gemäß Nutzungsschablone im Plan festgesetzte Höhe nicht überschreiten.
- 1.8 Die Bezugsebene wird bezogen auf den höchsten Punkt entlang der Grundstücksgrenze an der zugehörigen Erschließungsstraße. Bei Eckgrundstücken gilt die kürzere Straßenfront als zugehörig.
- 1.9 Garagen und Carports sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie im seitlichen Bauwuch zu errichten. Stellplätze sind auch außerhalb der zeichnerisch festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Je Wohnung sind mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
- 1.10 Dächer:
 - 1.10.1 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.

-
- 1.10.2 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 m² sind nicht zulässig.
- 1.11 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.
- 1.12 Außenbauteile erfordern ein Schalldämm-Maß von mind. 30 dB.
- 1.13 Baugrenze:
Die überbaubaren Grundstücksflächen sind gemäß § 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.
- 1.14 Auf den nicht bebaubaren Grundstücksflächen sind ausschließlich wasserdurchlässige Oberflächenmaterialien für Wege, Zufahrten und Stellplätze zu verwenden. Beton und Asphalt sind hier unzulässig.
- 1.15 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.
- 1.16 Auf den mit Leitungsrechten belasteten Flächen ist eine Überbauung der Grundstücksflächen unzulässig.

2.0 Grünordnung

- 2.1 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen innerhalb des Plangebietes sind als Nutz- und Ziergärten anzulegen.
- 2.2 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.

B. 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).

3.0 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.

4.0 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.

5.0 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.

6.0 Anfüllungen / Bodeneinbau

Im Rahmen der Neuanlage von Wohngärten 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.

7.0 Artenschutz

Gehölzfällungen und die Baufeldfreimachung (Abschieben des Oberbodens) dürfen nur außerhalb der Brutperiode europäischer Brutvogelarten im Zeitraum vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht sind Ausnahmen möglich, wenn die Fläche vorab von einem Fachkundigen auf Vogelbruten untersucht wird und keine Bruten stattfinden. Dazu ist die Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

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 Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen pro Betriebseinheit ist auf max. 0,5 m² 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.

10.0 Grundwasserstand

Der Grundwasserstand im Plangebiet ist bei ca. 3 - 5 m unter Flur zu erwarten. Zum Schutz vor Grundwasser und Schichtwässern sollten tiefgegründete Bauwerke entsprechend abgedichtet werden. Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sowie zeitweiliges Abpumpen von Grundwasser ist ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde nicht zulässig.

11.0 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.

12.0 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 Karstklufftgrundwasserleiter schützenden Deckschichten sind innerhalb des Plangebietes unterschiedlich mächtig.
- Der Klufftgrundwasserleiter ist sehr verschmutzungsempfindlich: Bei den Bohr- und Bauarbeiten sind Verunreinigungen des Karstklufftgrundwasserleiters auszuschließen (Grundwasserschutz).
- Bei Bohrarbeiten im Karstgrundwasserleiter darf nur Trinkwasser als Spülmittel verwendet werden.