Entwurf zur Änderung der Textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne in Heide - Nrn. 41.1 – 41.2 – 41.4 – 41.5

Gilt nicht für die zweite Änderung BP 41.1

Hinweis:
(Arial Narrow und Kursiv) bedeutet, dass diese Festsetzungen entfallen sollen.
Fett + markiert bedeutet, dass diese Festsetzungen ergänzt werden sollen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den im Plan festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) werden zugelassen:

1. Wohngebäude
die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke

Innerhalb der festgesetzten WA - Allgemeines Wohngebiet werden die nach § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung -gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 ff. BauNVO-

Das Maß der baulichen Nutzung ist Bestandteil der Planzeichnung.

Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörender Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen sind.

Soll entfallen
(Die gem. § 19 (4) Satz 2 BauNVO mögliche Überschreitung der max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) um bis zu 50 % durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen wird gem. § 19 (4) Satz 3 BauNVO im Teilbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) auf 20 % reduziert.)

3. Bauweise, Überbaubare und nicht Überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 23 (5) BauGB wird festgesetzt, dass Nebenanlagen gem. § 14 (1) außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von max. 15,0 qm überbauter Fläche **hinter der vorderen Baugrenze** zulässig sind.

Die der Versorgung des Gebietes dienenden Nebenanlagen sind gem. § 14 (2) BauNVO im Baugebiet ausnahmsweise zulässig.

Die Errichtung von Schwimmbädern für den häuslichen Bedarf ist im Wege der Ausnahme gem. § 31 (1) BauGB auch außerhalb der im Bebauungsplan dargestellten Bauzone, unter Einhaltung der vorderen Baugrenze, zulässig.

Die Errichtung von Garagen und überdachte Stellplätzen im Sinne von § 12 und § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Vor jeder Garage muss wenigstens ein PKW-Einstellplatz von 5 m Tiefe verbleiben.

Das Vortreten von Gebäudeteilen (z. B. Dachüberstände, Vordächer, Erker, Balkone) um max. 1,0 m über die Baugrenze ist ausnahmsweise zulässig (§ 23 (3) BauNVO).

4. Bauweise -gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO-
Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die offene Bauweise festgesetzt.

5. Stellplätze
Soll entfallen
(Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Dies gilt nicht für die Garagen- und Stellplatzfläche im Bereich Froschkönigweg / Rübezahlweg.
Ausnahmsweise sind Stellplätze (vor der vorderen Baugrenze zusätzlich zur Garageneinfahrt) im Vorgartenbereich zulässig, wenn die Flächeninanspruchnahme von 35 % nicht überschritten wird)

Im Gartenbereich ***(sind)*** **können** weitere Stellplätze **ausnahmsweise** zulässig **sein**, wenn aufgrund der Wohneinheiten weiterer Stellplatzbedarf vorhanden ist. Es dürfen dann maximal 4 Stellplätze als Einheit angelegt werden.
Die Oberflächen dieser Stellplätze sind einschließlich der Zufahrten nur in wasserdurchlässigen Materialien zulässig.
Die seitlichen und rückwärtigen Stellplatzgrenzen sind mit Schnitthecken aus den nachfolgend aufgeführten heimischen Arten zu bepflanzen. Die Mindesthöhe (Endzustand) beträgt 1,2 m. Je laufenden Meter sind 5 Pflanzen zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Carpinus betulus	Hainbuche
Acer campestre	Feldahorn
Ligustrum vulgare	Gem. Liguster
Craetaegus monogyna	Weißdorn

Auf jedem Baugrundstück ist dann zusätzlich im Vorgartenbereich 1 kleinkroniger Laubbaum als Hochstamm (gemessen in 1,0 m Höhe) mit einem Stammumfang von 10/12 cm gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden -gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB-
Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wird in Abhängigkeit der Grundstücksgröße und des Stellplatzbedarfes festgesetzt. Die Obergrenze je Baugrundstück beträgt 6 Wohneinheiten. (WE)
Bei der Errichtung eines Einzelhauses oder eines Doppelhauses sind max. 2 Wohnungen je Hauseinheit bei einer Grundstücksgröße von ***(500 qm)*** **400 m²** zulässig. Für jede weitere WE sind jeweils mind. 300 qm Grundstücksgröße erforderlich. Demnach beträgt die Mindestgrundstücksgröße für 6 WE ***(1.700 qm)*** **1.600 m².**
Ausnahmen von der Grundstücksgröße können zugelassen werden, wenn das Flurstück vor dem Jahre 2005 entstanden ist, das Grundstück mindestens 350 qm groß ist und nur eine Wohneinheit pro Gebäude entsteht.

Es wird festgesetzt, dass für jede WE mindestens 2 Stellplätze nachgewiesen werden müssen. Dies gilt auch für bestehende WE, wenn ein vorhandenes Gebäude erweitert / umgebaut wird. Die Stellplatzpflicht (je WE 2 Stellplätze) gilt dann für alle WE auf dem Grundstück.

7. Geschossigkeit, Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im Plangebiet wird die Zahl der Vollgeschosse gem. § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit II Vollgeschossen festgesetzt.

8. Flächen zur Sicherung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes

Die Erschließung von verschiedenen Flurstücken wird ebenfalls durch private Erschließungen gesichert. Zugunsten der Anlieger und der Ver- und Entsorger werden diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB festgesetzt.

9. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen von Telekom und RWE bzw. anderen Versorgern sind unterirdisch zu verlegen.

10. Höhenlage der baulichen Anlagen

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens bzw. des unteren Geschosses bei ansteigendem Grundstück darf nicht höher als 0,30 m im Mittel über Krone der festgesetzten Erschließungsanlage (Straße oder Weg) liegen.

Ausnahmen können auf entsprechenden Nachweis zugelassen werden, wenn starkes Straßenlängsgefälle oder Kanalanschlusshöhen sie erfordern oder Grundstücke höher als im Mittel 0,30 m über Straßenkrone liegen.

Die maximale Firsthöhe bzw. Traufhöhe ist ab Oberkante Erdgeschossfußboden zu berechnen.

Die maximale Firsthöhe bei bis zu zwei- geschossigen Gebäuden wird auf 8,50 m festgesetzt.

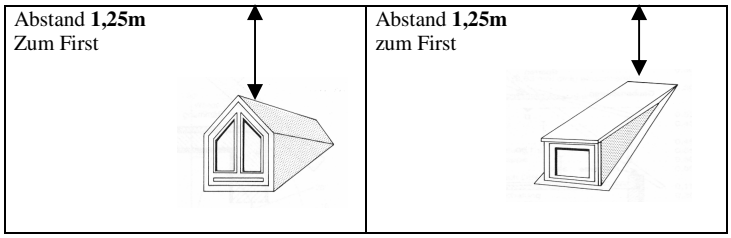
II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 ABS. 4 BAUGB I.V.M. § 86 BAUO NRW

DACHGESTALTUNG gem. § 86 Abs. 1 Nr. 1 BauO NRW

1. Dachaufbauten und Kniestöcke

Kniestöcke bis max. 1,00 m sind nur bei 1-geschossigen Gebäuden, Kniestöcke bis 0,50 m sind bei 2-geschossigen Gebäuden mit einer Dachneigung ab 40° zulässig.
Ausnahmsweise darf der Kniestock eines zweigeschossigen Gebäudes max. 1,00 m hoch sein, wenn das zweite Geschoss ein Dachgeschossausbau ist.

Stehende Dachfenster (Gaupen) oder Dacheinschnitte sind bei Gebäuden mit insgesamt 1/2 der Gebäudelänge zulässig.
Die Breite einzelner Gaupen / Einschnitte wird auf 2,50 m begrenzt. Der Abstand des Gaubenfirstes vom Dachfirst muss senkrecht gemessen mind. 1,25 m betragen.



Traufseitig eingeschobene Giebel (Zwerchhäuser) sind zulässig. Das zulässige Breitenmaß ist auf ein viertel der Gebäudelänge begrenzt. Die Breite des Zwerchhauses wird auf die Gesamtlänge der Dachaufbauten und -einschnitte angerechnet.

Der Abstand von den jeweiligen Giebeln muss mindestens 1,25 m betragen.

2. Dachformen und Dachneigungen

Zulässig sind unter Beachtung der max. Firsthöhe bei:

a) 1-geschossigen Gebäuden Walmdächer mit einer Neigung von max. 38° oder Satteldächer, ***(Krüppelwalmdächer)*** bzw. versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 48°,

b) 2-geschossigen Gebäuden Satteldächer, ***(Krüppelwalmdächer)*** bzw. versetzte Pultdächer mit einer Neigung zwischen 35° und 42°..**sowie Walm-/Zeltdächer ohne Dachaufbauten mit einer Dachneigung von mindestens 22°**

c) Für Garagen sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 15° – 25° sowie begrünte Flachdächer zulässig. Die Firstrichtung ist dem Hauptbaukörper anzupassen.

Bei traufseitig angebauten Garagen sind Pultdächer bei einer Mindestdachneigung von 20° zulässig.

d) Ausnahmen gem. § 73 BauONW von den vorstehenden Bestimmungen über Dachaufbauten, Kniestöcke, Dachformen und Dachneigungen sind zulässig, wenn unbeabsichtigte Härten das Konzept gefährden. Die Gestaltung ist dann in Anpassung an die vorhandene Bebauung vorzunehmen.

e) In besonderen Ausnahmefällen kann ein Flachdach genehmigt werden, wenn die Umgebungsbebauung kein städtebaulich homogenes Erscheinungsbild aufweist, in dem sich ein Flachdachgebäude als Fremdkörper aufdrängt – und:

1. **wenn es sich um ein planungsrechtlich 2-geschossiges Gebäude handelt,**
2. **wenn die maximale Außenwandhöhe von 7,00 Meter, bezogen auf die mittlere angrenzende Höhe der Erschließungsstraße (öffentlich oder privat), nicht überschritten wird.** (Rechtsgrundlage §18 BauNVO)
3. **wenn ein evtl. Dachgeschoss als Staffelgeschoss mindestens 2,00 Meter von allen Außenwänden zurückgesetzt wird und eine max. Gebäudehöhe von 8,80 Meter, bezogen auf die mittlere angrenzende Höhe der Erschließungsstraße (öffentlich oder privat), nicht überschritten wird** (Rechtsgrundlage §18 BauNVO)**. Die Flächen von Aufenthaltsräumen im Staffelgeschoss einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind für die Ermittlung der GFZ mitzurechnen** (Rechtsgrundlage §20 BauNVO)
4. **wenn die Fassaden nicht überwiegend als Glasfassaden gestaltet sind, sondern jeweils als „Lochfassade“ (in Massivbauweise erstellte Wand mit einzelnen, klar abgegrenzten Fenster- und Türöffnungen)**
5. **wenn entlang der Erschließungsstraße (öffentlich oder privat) je angefangene 10 Meter Grundstücksbreite ein kleiner Laubbaum gepflanzt wird. (Bei Eckgrundstücken wird im Einzelfall entschieden)**

3. Dacheindeckungen

Zulässig sind nur dunkle Dacheindeckungen in Form von Dachsteinen, Naturschiefer, Kunstschiefer und Dachpfannen, wie sie den nachstehend aufgeführten Farben der RAL-Farbtonkarte entsprechen:
Schwarztöne: 9004, 9005, 9011, 9017.
Grautöne: 7043, 7026, 7016, 7021, 7024.
Brauntöne (dunkelbraun und braunrot): 8028 (terrabraun), 8012 (rotbraun).
Sollten farbige Dacheindeckungen nicht der RAL-Farbtonkarte zugeordnet werden können, sind Farbnuancierungen in Anlehnung an die angegebenen Farbtöne möglich. Nicht zulässig ist die Verwendung von hellen sowie reflektierenden Materialien für die Eindeckung von Dachflächen. Ausgenommen sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen.

Solarkollektoren und sonstige Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energie sind flächenbündig in das Dachniveau zu integrieren oder in gleicher Neigung wie das Dach aufzusetzen. Bei Flachdächern **ohne Staffelgeschoss** dürfen die Solarkollektoren die OK Dach um bis zu 1,50 m überschreiten. Ausnahmsweise können auf der straßenabgewandten ***(südlichen)*** Dachseite Solarkollektoren oder Photovoltaikelemente eine andere Neigung als das Dach aufweisen.

4. Freiflächen

Vorgartenflächen (Flächen zwischen der ***(Straßenbegrenzungslinie)*** **Erschließungsstraße - öffentlich oder privat -** und der straßenseitigen Baugrenze und ihrer geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze) dürfen nur bis zu ***(40 %)*** **50%** versiegelt werden. Zypressen- und Thujahecken sind nicht zulässig.

Die **nicht überbauten Grundstücksteile** sind - abgesehen von den notwendigen Flächen für Nebenanlagen, Zufahrt- oder Stellplatzflächen -gärtnerisch anzulegen, zu erhalten und mit lebenden Hecken oder Anpflanzungen einzufrieden (Arten wählbar aus der Anlage “Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen“). Nadelgehölzhecken zur Grundstückseinfriedung sind nicht zulässig. Die Anpflanzung von

Nadelgehölzen auf einem Grundstück darf einen Anteil von 30 % des Gehölzbestandes nicht übersteigen. Zypressen- und Thujahecken sind nicht zulässig.

5. Stellplätze für Abfallbehälter sind so mit Laubgehölzen oder Hecken zu umpflanzen, dass sie von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können (Arten wählbar aus der Rubrik "2. Sträucher" oder "3. Schnitthecken ' der Anlage "Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen").

Zur Gestaltung von Stellplätzen, Wegen, Zufahrten, Hofflächen etc. sind mit Ausnahme des Hauseingangsbereiches nur wasserdurchlässige Materialien, wie z.B. breitfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen etc., zu verwenden, soweit nicht nutzungsbedingt oder durch rechtliche Vorgaben andere Beläge verwendet werden müssen.

6. Einfriedigungen -gem. § 86 Abs. Nr. 5 BauO NRW-
Eine Abgrenzung zwischen den Vorgärten und der Straße, sowie den Grenzen benachbarter Grundstücke im Bereich der Vorgärten darf nur durch bauliche Einfriedigungen von max. 80 cm Höhe über Straßenniveau vorgenommen werden, wobei der Massivbauteil bzw. Sockel, 0,20 m nicht überschreiten darf
Zur öffentlichen Verkehrsfläche hin sind alternativ auch Einfriedungen von max. 1,00 m hohen Hecken zulässig. (Arten wählbar aus der Rubrik 2. Sträucher' oder 3. Schnitthecken der Anlage „Zusammenstellung von geeigneten Gehölzen" **- Schnitthecken vorzugsweise: Carpinus betulus – Hainbuche, Acer campestre – Feldahorn, Ligustrum vulgare - Gem. Liguster, Craetaegus monogynac – Weißdorn.)**
Zypressen- und Thujahecken sind nicht zulässig.

Bei Eckgrundstücken in Straßeneinmündungsbereichen wird die zulässige Gesamthöhe auf max. 60 cm über Oberkante Straße festgesetzt

Ausnahmen in Form von Stützmauern bis max. 1,00 m können zugelassen werden, wenn es der natürliche Geländeverlauf erfordert.

III HINWEISE

1. Bodendenkmäler

Im Plangebiet werden keine Bodendenkmäler vermutet; bei der Erteilung von Baugenehmigungen sollen jedoch in den Bauschein folgende Hinweise aufgenommen werden:

"Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler(kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckungen von Bodendenkmälern ist der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde und/oder dem **Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege** Außenstelle Overat Gut Eichtal, an der B 483, 51491 Overath Tel.: 02206/9030-0, Fax 02206/9030-22 unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW).
Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, die nach dem Denkmalschutzgesetz NW erforderlichen Maßnahmen zum Schutz der Bodendenkmäler zu treffen."

2. Kampfmittelfunde

Kampfmittelfunde sind nach dem derzeitigen Kenntnisstand nicht bekannt und werden auch unter Berücksichtigung des von der Bezirksregierung Köln zur Verfügung gestellten Kartenmaterials nicht vermutet. Im übrigen ist folgendes zu beachten:
Weist bei der Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände gefunden, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst (Tel.: 0221/147-3562) zu verständigen.

3. Niederschlagswasser

§ 51 a des Landeswassergesetzes in der Fassung des Änderungsgesetzes vom 7. März 1995 hat zum Ziel, dass die Niederschlagswässer von Grundstücken, die nach dem 1. Jan. 1996 erstmals bebaut werden, vor Ort versickern, verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Sollte die Realisierung von Verrieselungsanlagen beabsichtigt werden, so ist hierfür bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Sieg-Kreises eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Der Planbereich ist jedoch im Mischsystem kanalisiert. Insofern wird den Eigentümern freigestellt ihr Niederschlagswasser in das Kanalnetz einzuleiten oder den § 51a des Landeswassergesetzes anzuwenden.

4. Fluglärm

Bedingt durch die Nähe zum Flughafen Köln/Bonn sind Belästigungen durch Fluglärm möglich, deren negative Auswirkungen für die Bewohner mittels baulicher Maßnahmen begrenzt werden können (hier: Schallschutzfenster und/oder passive Schallschutzmaßnahmen).

5. Verkehrsemissionen

Das Plangebiet (***wird rückwärtig über die)*** **grenzt an die K 13, die in die B 56 mündet** ***(erschlossen. und im Süden von der B 56 begrenzt).*** Bedingt durch die Nähe der übergeordneten Straßen sind Belästigungen durch Verkehrslärm möglich. Die Verkehrsemissionen können durch passive Schallschutzmaßnahmen gemindert werden.

6. Altlasten

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand im Plangebiet keine Altlasten und Altablagerungen bekannt:

Sollten sich während der Bauarbeiten oder anderer Vorgänge Hinweise auf kleinräumige Verunreinigungen des Bodens ergeben, so sind zum Zweck der Gefährdungsminderung die betreffenden Baumaßnahmen sofort einzustellen. Gleichzeitig ist zur Gefährdungsabschätzung das Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft des Rhein-Sieg-Kreises (Tel.: 02241/13-2206) zu benachrichtigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.

(Hinweise werden möglicherweise noch bis zur Ratssitzung angepasst)