

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 3/19 „Herchen-Tannenhof“

Textliche Festsetzungen

Rechtsgrundlagen:

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)
3. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung (BauONRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NRW.S.256) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.05.2014 (GV.NRW S. 294)
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) vom 14.Juli 1934 (CV. NRW. S.666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetz vom 19.12.2013 (GV. NRW.S.194) und daraus folgende Satzungen.

Alle nachfolgend angegebenen Gesetzesstellen entsprechen dem obigen Rechtsstand. Der Bebauungsplan besteht aus der Planzeichnung sowie den textlichen Festsetzungen und einer Begründung.

I Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 (1) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 Nrn. 2 bis 5 BauNVO zulässigen Ausnahmen – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht Bestandteil des Bebauungsplans werden.

2. Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist bestimmt durch festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässigen Firsthöhen.

- 2.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohbau) darf betragen:
- bei ebenen oder von der erschließenden Verkehrsfläche aus abfallenden Grundstücken höchstens 0,30 m über der Krone der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes;
 - bei Baugrundstücken, die von der erschließenden Verkehrsfläche aus ansteigen, höchstens 0,30 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude. Das gilt auch für Eckgrundstücke.
 - In Baulücken sind Ausnahmen zur Anpassung an die angrenzende Nachbarbebauung zulässig, wenn damit keine Überschreitung der Firsthöhen dieser Nachbarbebauung verbunden ist.
- 2.3 Die jeweils zulässige Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen nicht überschritten werden.
- 2.4 Die Firsthöhe darf, gemessen über dem Erdgeschossfußboden (Rohbau) bei Zulässigkeit eines Vollgeschosses 7,50 m und bei Zulässigkeit von zwei Vollgeschossen 11,50 m betragen. Eine geringfügige Abweichung bis zu 0,30 m kann, insbesondere zur Anpassung an die angrenzende Nachbarbebauung, zugelassen werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

- 3.1 Das Vortreten von Gebäudeteilen wie Vordächern, Erkern, Balkonen und Lisenen ist bis zu 1,00 m vor die Baugrenze zulässig.
- 3.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Abfallbehältern und deren Standplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 4.1 Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 4.2 Garagen und Carports sind nur bis zur Flucht der von der öffentlichen Verkehrsfläche aus gesehen rückwärtigen Baugrenze zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 5.1 Stellplätze und Parkflächen sind einschließlich Zufahrten nur in wasserdurchlässiger Ausführung (z.B.: Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil/ Drainpflaster/ Rasenpflaster/ Schotterrasen etc.) zulässig.
- 5.2 Mindestens 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist mit einheimischen Gehölzen (Bäume und/ oder Sträucher) zu bepflanzen.

II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 (4) BauGB in Verbindung mit 86 (1) BauONW

1. Dachform, Dachneigung, Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 1.1 Für Gebäude im Plangebiet sind ausschließlich Sattel-, Walm-, und gegeneinander gesetzte Pultdächer zulässig.
- 1.2 Geneigte Dächer sind mit einer Dachneigung von 30° bis 45° auszuführen.

- 1.3 Bei Garagen und überdachten Stellplätzen sind abweichend von Nr. 1.1 Flachdächer zulässig, sofern deren Grundfläche nicht mehr als 35 m² beträgt.
- 1.4 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zur Hälfte der Firstlänge zulässig. Ihre Einzellänge darf 3,00 m nicht überschreiten. Vom Ortgang und untereinander ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten.

2. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

- 2.1 Einfriedungen sind vor der straßenseitigen Baugrenze und deren geradlinigen Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze (Vorgarten) nur als Gitter-, Holzzäune oder Hecken bis zu 1,00 m Höhe über der angrenzenden Verkehrsfläche und bei hiervon ansteigendem Gelände bis 1,00 m Höhe über diesem zulässig.
- 2.2 Die Vorgartenflächen dürfen nur bis zu 30 % versiegelt werden, wobei geschlossene Betonflächen nicht zulässig sind.
- 2.3 Standplätze für bewegliche Abfallbehälter und Mülltonnen sind so dicht zu bepflanzen, dass die Behälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht eingesehen werden können.

3. Werbeanlagen

- 3.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig.
- 3.2 Werbeanlagen müssen an Gebäuden unterhalb der Traufe oder Attika angebracht werden. Die Anbringung an untergeordneten Gebäudeteilen (Aufzugsaufbau, Schornstein etc.) ist unzulässig.
- 3.3 Unzulässig sind Werbeanlagen, die mit Blink- oder Wechsellicht oder als Laufschrift betrieben werden sowie solche mit fluoreszierender Oberfläche.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler bekannt werden, so ist dies dem Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Bodenschutz

Der Mutterboden ist wegen der besonders geschützten Böden im Plangebiet gemäß § 202 BauGB ordnungsgemäß zu schützen.

3. Entsorgung Bodenmaterial

Das im Rahmen der Baureifmachung von Grundstücken anfallende bauschutthaltige oder organoleptisch auffällige Bodenmaterial (z.B. aus Bodenauffüllungen) ist ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Entsorgungswege des abzufahrenden Bodenaushubs sind vor der Abfuhr dem Rhein-Sieg-Kreis, Sachgebiet "Gewerbliche Abfallwirtschaft", anzuzeigen. Dazu ist die Entsorgungsanlage anzugeben oder die wasserrechtliche Erlaubnis (Anzeige) der Einbaustelle vorzulegen.