

## **Planungsrechtliche Festsetzungen**

### **zum Bebauungsplan 1263 - Röttgen / Am Deckershäuschen -**

#### A Planungsrechtliche Festsetzungen

##### **1. Art der Nutzung**

Gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO sind die im Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Tankstellen unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO). E-Ladesäulen für den Hausgebrauch sind hiervon ausgenommen.

##### **2. Grundflächenzahl**

Für das Baugebiet WA 2 ist die Überschreitung der Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4 BauNVO maximal bis zu einer Grundflächenzahl von 0,4 zulässig.

##### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Überschreitung von untergeordneten Gebäudeteilen wie z. B. Wintergärten, Erkern, Vordächern oder Balkonen sowie notwendige Treppenhäuser für die Erschließung des Gebäudes sind ausnahmsweise bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Ausgenommen ist hiervon die südliche Baugrenze des südlichen Baufeldes im WA3 (§ 23 Abs. 3 BauNVO).

In den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Rigolen und Mulden für die Entwässerung allgemein zulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO).

##### **4. Höhe baulicher Anlagen**

Im Bebauungsplan sind die vorhandenen Geländehöhen als Soll-Geländehöhen festgesetzt und durch entsprechende Höhenpunkte in der Planzeichnung gekennzeichnet. Notwendige Treppenhäuser für die Erschließung des Gebäudes können die festgesetzten Gebäudehöhen geringfügig überschreiten. Abweichend von den festgesetzten Soll-Geländehöhen sind Aufschüttungen und Abgrabungen des zukünftigen Geländeniveaus bis zu +/- 1 m zulässig. Zwischenhöhen ergeben sich durch Interpolation zu den nächst gelegenen Höhenpunkten.

Die maximalen Gebäudehöhen sind durch NHN-Höhen festgesetzt und in der Planzeichnung eingetragen.

##### **5. Bauweise**

Die Länge der Gebäude darf 40 m nicht überschreiten, die Breite der Gebäude darf 18 m nicht überschreiten (§ 22 BauNVO). Ausnahmen gelten für die Nutzung des bestehenden Gebäudes der evangelischen Kirchengemeinde.

##### **6. Stellplätze und Garagen/ Carports**

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, Stellplätze und Carports für PKWs und Fahrräder sowie Abfallsammelanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den

festgesetzten Ga-/St-/Cp-/FSt- und As-Flächen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO).

## **7. Soziale Wohnraumförderung**

Ab einer Projektgröße von 20 Wohneinheiten und einer zu berücksichtigenden Grundstücksfläche von mindestens 2.000 m<sup>2</sup> ist eine Quote von 20% öffentlich geförderten Wohnungsbau umzusetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

## **8. Natur und Landschaft**

8.1 Im WA1 ist nördlich der Fläche für Stellplätze eine Fläche für das Anpflanzen einer Hainbuchen- oder Ligusterhecke festgesetzt.

Einreihige Hecke: Pflanzengröße 60 – 100 cm, 2 – 3 Pflanzen pro m<sup>2</sup>, Pflanzstreifenbreite mindestens 1,00 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.2 Alle Gebäude, welche mit einem Flachdach oder flach geneigten Dach bis 15° Dachneigung errichtet werden, sind mindestens extensiv zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Der Substrataufbau muss mindestens 10 cm betragen, die Dachfläche ist mit einer standortgerechten Gräser-/ Kräutermischung anzusäen oder mit standortgerechten Stauden und Sedumsprossen zu bepflanzen. Von der Dachbegrünung sind Dachein- und -aufbauten (Gesimse, verglaste Flächen, Lichtkuppeln, Leitungen u. a.) ausgenommen. Die Dachbegrünung ist fachgerecht auszuführen und dauerhaft zu erhalten (§ 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB).

8.3 Zum allgemeinen Schutz von Insekten, die die Nahrungsgrundlage für Fledermäuse und Vögel darstellen, ist eine eventuell geplante Außenbeleuchtung im Bereich der Parkplätze oder Zuwegungen mit insektenfreundlichen Leuchtkörpern auszustatten. Hierbei ist auf eine gezielte Ausrichtung des Lichtpegels nach unten und eine Abschirmung der Lichtquellen zur Seite sowie nach oben zu achten. Die Außenbeleuchtung ist auf das tatsächlich erforderliche Maß zu minimieren; eine nächtliche Dauerbeleuchtung ist zu vermeiden (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8.4 Zur Vermeidung eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos infolge von Vogelkollisionen mit Gebäuden, sind an eventuell geplanten größeren Gebäudeglasfronten in Richtung der Friedhofsfläche, wo sich die Vegetation in den Glasfronten spiegeln kann, entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen (s. Broschüre „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, unter [www.lanuv.nrw.de](http://www.lanuv.nrw.de)). Auf spiegelnde Oberflächen (max. 15% Außenreflexionsgrad) ist zu verzichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8.5 Die im Bebauungsplan festgesetzten Bäume sind als Bäume 2. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind offene Baumscheiben mit einer Mindestgröße von 8 m<sup>2</sup> vorzusehen. Innerhalb der Pflanzgruben ist der Boden bis zu einer Tiefe von 1,50 m auszuheben und mit geeignetem Bodenmaterial aufzufüllen. Für jeden Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m<sup>3</sup> einzuplanen. Die Bäume sind durch geeignete Maßnahmen vor Beschädigungen zu schützen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

8.6 Neue offene Stellplätze sind aus entwässerungstechnischen Gründen mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteine etc. zu errichten. Der Systemabflussbeiwert muss mindestens 0,5 oder geringer betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

8.7 Zugangs- und Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie z.B. offenfugigen Pflasterungen, Rasengittersteinen etc. auszuführen. Der Systemabflussbeiwert muss mindestens 0,5 oder geringer betragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

## B Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

### Vorgartenbereiche

Die Vorgärten sollen begrünt und gärtnerisch gestaltet werden. Schüttungen aus Kieselsteinen oder Schotter sind aus gestalterischen Gründen nicht zulässig. Als Vorgärten gelten die nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Straßenbegrenzungslinie, von der die Zuwegung zum Hauseingang erfolgt und der vorderen Baugrenze bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen. Alle nicht befestigten Flächen der Vorgärten sind vollflächig mit Vegetation anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Befestigte Flächen sind ausschließlich für notwendige Zuwegungen, Zufahrten sowie Abfallsammelanlagen und Stellplätze für Fahrräder und PKWs zulässig.

### Dachform

In den allgemeinen Wohngebieten sind nur Flachdächer bis zu einer Dachneigung von 15° zulässig.

## C Hinweise

1. Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Im Plangebiet stehen karbonzeitliche Schluff- und Tonsteine an. Im südlichen Teil des Plangebietes im tieferen Untergrund sind verkarstungsfähige Kalksteine vorhanden. Erdfälle sind im näheren Umfeld nicht bekannt. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.
3. Zum allgemeinen Schutz wildlebender Tiere sind die für Baumaßnahmen notwendigen Rodungen von Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG im Zeitraum zwischen dem 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen.