

Stadt Rösrath
Bebauungsplan Nr. 72 „Brander Straße, An der Merlenburg“ – 1. Änderung
TEXTFESTSETZUNG

A) Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

Grundlagen

- Baugesetzbuch -BauGB- in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl I.S. 2141), zu letzt geändert durch Gesetz vom 13.09.01 (BGBl 2376, 2398)
- Baunutzungsverordnung -BauNVO- vom 23.01.1990 (BGBl I.S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl I.S. 466)

1. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4, Abs. 3, Ziffer 3-5

- 1.1 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Ausnahmen gemäß § 4, Abs. 3, § 1 (6) 1. BauNVO nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 i.V.m., § 4, Abs. 3, Ziffer 3-5 BauNVO

- 2.1 Die Grundflächenzahl (GRZ) darf gem. § 19 BauNVO durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen, im Sinne des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um 0.1 auf max. 0.4 überschritten werden.
Ausnahmen können zugelassen werden bei Grundstücken mit Pflanzgeboten im Bereich der Änderung.
- 2.2 Die GRZ für die 2-Geschossigkeit und Teilbereich der 1-Geschossigkeit wurde auf 0.4 festgesetzt. Die GRZ kann hier nach § 19, Abs. (4) Nr. 3 BauNVO auf zuzüglich 50 %, max. 0.6 zugelassen werden. Ausnahmsweise kann für das Mittelhaus der Hausgruppe eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19(4) BauNVO bis max. 0.8 zugelassen werden.
- 2.3 Die max. Länge von Wohngebäuden -Doppelhäuser- darf gemessen parallel zur Erschließungsstraße höchstens 15.0 m betragen, entgegen der max. Zulässigkeit von 50.0 m bei der offenen Bauweise. Ausnahmsweise wird eine Hausgruppe bis zu einer Gesamtlänge von 19.0 m (Ecke An der Merlenburg-Brander Straße) zugelassen.
3. Garagen und Stellplätze § 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO
- 3.1 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind nur innerhalb überbaubarer oder in dafür in der Planzeichnung vorgesehenen Flächen zulässig und müssen von ihrer Zufahrtsseite her mindestens 5.0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie zurückliegen.
- 3.2 Die Befestigung von Zufahrten darf nur mit wasserdurchlässigen Materialien erfolgen (siehe Minimierungsmaßnahmen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB).
- 3.3 Die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen dürfen nicht mehr als 15 % Gefälle haben.

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

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind, außer Abfallbehälter und deren Standplätze in den Vorgärten - zwischen Verkehrsfläche und Gebäudestraßenfront, unzulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen, die Gebäude i.S. des § 2 BauO NRW sind und mehr als 30 m³ umbauter Raum umfassen, nicht zulässig.

5. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Die Anzahl der Wohnungen wird mit: maximal 2 Wohnungen bei Einzelhäusern und maximal 1 Wohnung bei Doppelhäusern je Hälfte und Hausgruppe für jedes Trenngrundstück der Hausparzelle festgesetzt.

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

6.1 Private Ausgleichsmaßnahmen

Pro Grundstück, welches nicht bereits Festsetzungen zu AG 1 enthält, ist ab 100 m² verbleibender Gartenfläche nach Anpflanzung der Formhecken je 1 Baum zu pflanzen. Durch eine entsprechende sach- und fachgerechte Pflege sind die Gehölze dauerhaft in ihrem Bestand zu sichern.

Pflanzenliste für die Bäume in den Gartenflächen:

Laubgehölze:

<u>Pflanzenqualität:</u>	H. 3xv. STU 14-16 cm
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Eberesche, Vogelbeere
Taxus baccata	Eibe

Obstgehölze:

<u>Pflanzenqualität:</u>	H. 3xv. STU 7-12 cm
Juglans regia	Walnuss-Baum
Malus domestica	Garten-Apfel
Malus sylvestris	Holz-Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus domestica	Zwetschge
Prunus insititia	Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyraeaster	Wild-Birne, Holz-Birne
alte Sorten regionaltypischer Obstbäume	

Alle Pflanzen sind dauerhaft zu schützen und zu erhalten und bei Abgang entsprechend den Pflanzlisten zu ersetzen.

6.1.1 **AG 1:**

Im Plangebiet sind diese Flächen zum Erhalt und zur Weiterentwicklung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Die Weiterentwicklung beinhaltet dabei das Entfernen der nicht standortheimischen Fichten und die Pflanzung von Ersatz für die entfernten Fichten. Die Pflege hat den dauerhaften Bestand zu sichern und die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen.

Pflanzenliste für nachzupflanzende Bäume in den zu erhaltenden Baumflächen:

<u>Pflanzenqualität:</u>	H. 3xv. STU 14-16 cm
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Ilex aquifolium	Stechpalme
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

6.1.2 **AG 2:**

Im Plangebiet sind gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag Gebüschstrukturen unterschiedlicher Form, Breite und Strukturierung als Grünzüge, die das Plangebiet umgeben und durchziehen, anzulegen und zu pflegen. Einzelbäume werden an den dafür festgesetzten Bereichen überständig gepflanzt. Die Pflege hat den dauerhaften Bestand zu sichern und die Brutzeiten der Vögel zu berücksichtigen.

Pflanzenliste für die Gebüschpflanzung auf den Ausgleichsflächen:

Pflanzabstand: 1 Pflanze je 1,5-2,0 m²

Cornusmas	Kornelkirsche	Str. 2xv. 100/150
Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel	Str. 2xv. 100/150
Corylus avellana	Hasel	Str. 2xv. 100/150
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Str. 2xv. 100/150
Cytisus scoparius	Besenginster	Str. 2xv. 40/60
Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2xv. 100/150
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	Str. 2xv. 100/150
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere	Ausläufer, 2-jährig, 60/100
Ribes uva-crispa	Stachelbeere	Ausläufer, 2-jährig, 60/100
Rosa arvensis	Kriechrose	Str. 2xv. 60/100
Rosa canina	Hundsrose	Str. 2xv. 100/150
Rubus fruticosus	Brombeere	Str. 2xv. 100/150
Rubus idaeus	Himbeere	Str. 2xv. 100/150
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	Str. 2xv. 100/150
Sambucus racemosa	Traubenholunder	Str. 2xv. 100/150

Pflanzenliste für die Baumpflanzungen auf den Ausgleichsflächen:

<u>Pflanzenqualität:</u>	H. 3xv. STU 14-16 cm
Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Sorbus aria	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

6.1.3 **AG 3:**

Zwischen einzelnen Grundstücken und in deren Randbereichen zur Straße sind entsprechend der Darstellung im landschaftspflegerischen Fachbeitrag stark beschnittene Formhecken anzupflanzen. Eine dauerhafte Pflege der Bestände in Form von Pflege- und Formschnitten (unter Berücksichtigung der Vogelbrutzeiten) ist zu gewährleisten.

Pflanzenliste für Heckenpflanzungen:

Carpinus betulus	Gewöhnliche Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Ligustrum vulgare	Liguster
Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn

6.1.4 **AG 5:**

Erhaltung vorhandener Straßenbäume. Die hier vorhandenen Bäume (Linden) sind dauerhaft zu erhalten und im Bestand zu sichern.

6.2 Öffentliche Ausgleichsmaßnahmen

6.2.1 **AG 4:**

Östlich entlang der Plangebietsgrenze in einem 2 m breiten Streifen sind gemäß landschaftspflegerischem Fachbeitrag Gebüschstrukturen anzulegen. Bezogen auf Pflanzdichte, Pflanzenartenauswahl und Pflege gelten die gleichen Gesichtspunkte wie unter Punkt AG 2 (private Ausgleichsmaßnahmen).

6.2.2 **AG 6:**

Erhaltung vorhandener Straßenbäume. Die hier vorhandenen Bäume (Linden) sind dauerhaft zu erhalten und im Bestand zu sichern.

6.3 Die Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens 1 Jahr nach Bezug durchzuführen.

7. Die Höhenlage der Gebäude § 9 (2) BauGB

7.1 Die Fußbodenhöhe des untersten, als Vollgeschoß geltenden Geschosses (Erdgeschoß Oberkante Fertigfußboden) darf höchstens 0.50 m über Bürgersteig- oder der Schrammbordhinterkante der angrenzenden Erschließung, gemessen mittig Straßenfront, der Hausparzelle liegen.

B) Baugestalterische Festsetzungen

Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen -BauONW- vom 01.03.2000 (GV NW S. 256) zuletzt geändert am 09.05.2000 (GV NW S. 439)

8. First- und Drempelhöhe

8.1 Die maximalen Firsthöhen der baulichen Anlagen, senkrecht gemessen von Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß bis Oberkante Dachhaut, beträgt 8.50 m bzw. 9.50 m im Teilbereich der eingeschossigkeit. Die maximale Firsthöhe ist bei der 2-Geschossigkeit bis 9.50 m zulässig, senkrecht gemessen von OKF-Erdgeschoss bis OK Dachhaut (First)

8.2 Die Drenpelhöhe wird mit max. 0.50 m von OK Fertigfußboden DG bis OK Fußpfette festgesetzt.

Seite 5 – Textfestsetzung B-Plan Nr. 72, 1. Änderung

9. Dachformen

9.1 Es sind nur Sattel-, Pult- und Walmdächer zulässig.

9.2 Bei Garagen, überdachten Stellplätzen, Nebenanlagen und 1-geschossigen Anbauten sind Flachdächer zulässig, wenn die Grundfläche maximal 40.0 m² beträgt.

10. Dachaufbauten (Gauben etc.) Dacheinschnitte

10.1 Dachgauben sind nur bei Dachneigung von über 35° zulässig.

10.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu 1/3 der Gebäudelänge zulässig. Die Einzellänge darf 4.00 m nicht überschreiten; vom Ortgang ist jeweils ein Abstand von mind. 1.50 m einzuhalten. Der Abstand des Gaubenfirstes vom Dachfirst muß senkrecht gemessen mind. 1.50 m betragen.

10.3 Zier- oder Zwerggiebel sind nur bis zu einer maximalen Breite von 3.50 m, auf die Gesamtfassade abgestimmt, zulässig.

10.4 Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind zulässig.

11. Dacheindeckung und Fassadenmaterial

11.1 Die Dacheindeckung ist nur in dunklen Tönen, z.B. grauton, dunkelbraun oder anthrazit mit Dachpfannen zulässig. Dachaufbauten sind zusätzlich mit Putz, Schiefer, Zink- oder Kupfer zugelassen.

11.2 Aneinander gebaute Hauseinheiten (Doppelhäuser) sind mit gleicher Dachneigung, Traufhöhe, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung auszuführen.

11.3 Aneinander gebaute Hauseinheiten (Hausgruppen) sind mit gleicher Dachneigung, Dacheindeckung, Außenwandgestaltung und Farbgebung auszuführen.

11.4 Unzulässig sind

- Fassadenverkleidungen aus Bitumen- oder Kunststoffmaterial
- Fassadenverkleidungen mit polierten Natur-, Kunststein- oder Keramikplatten, von mehr als 1/3 der jeweiligen Ansichtsfläche
- Dacheindeckungen mit Dachpappen in Bahnen oder Blechen und Kunststoffen, sofern die Dachneigung 5° übersteigt
- Dachpfannen mit glänzender oder eloxierter Oberfläche

12. Einfriedungen und Freiflächengestaltung

12.1 Einfriedungen sind grundsätzlich nur bis zu einer max. Höhe von 0.80 m in den Vorgärten zu öffentlichen Verkehrsflächen zulässig, Einfriedungen in Gärten bis zu einer Höhe von max. 1.20 m.

Als Einfriedung werden zugelassen:

- Gitter, Holzzäune und Hecken
- Sockelmauern über der natürlichen Geländehöhe oder nach Feinplanum der Grundstücksfläche nur bis zu 0.30 m Höhe
- Lebende Hecken und berankte Zäune, unter Berücksichtigung der festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen

- 12.2 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (hinter der rückwärtigen Baugrenze) auf der Grenze zum Nachbarn, sind Böschungspflanzsteine und Stützmauern nur bis zu einer Höhe von 0.50 m zulässig.
- Der Geländeversatz ist durch Böschung und Geländeprofilierung herzustellen, wenn das Maß von 0.50 m überschritten wird.
- 12.3 Bei Geländeversatz in den Abstandsflächen, vor Garagen oder Stellplatzanlagen, sind Böschungs- und Stützmauern bis zu einer max. Höhe von 0.50 m zulässig.
- 12.4 Straßenböschungen bei Grundstückshöhenversatz müssen von den Anliegergrundstücken übernommen werden.
- 12.5 Vom öffentlichen Raum einsichtbare Standplätze für bewegliche Abfallbehälter sowie Schränke für Abfallbehälter, sind mit standortgerechten Gehölzen einzugrünen.
- 12.6 Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind im Bereich der Grenzbebauung Abschirmwände bis zu 3.00 m Länge und einer max. Höhe von 2.00 m, senkrecht gemessen von OK Terrassenbelag, zulässig.
- 12.7 Kellergaragenrampen sind als Einschnitt in die Vorgartenflächen nicht zulässig.

C) **Hinweise und nachrichtliche Mitteilungen zum Bebauungsplan Nr. 72, 1. Änderung**

1. **Niederschlagswasserbeseitigung**

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt nicht nach § 51 a LWG. Eine Versickerung von Niederschlagswasser ist gemäß vorliegendem Bodengutachten nicht möglich. Die Einleitung in den öffentlichen Kanal bzw. in die Bachverrohrung ist vorgesehen.

2. **Passiver Schallschutz - Fluglärm und BAB**

Das Plangebiet liegt deutlich außerhalb der Lärmschutzzone C des LEP IV.

Die Flughafen Köln/Bonn GmbH empfiehlt, daß bei neu zu errichtenden Wohnbebauungen zum Schutz gegen Fluglärm Schallschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Die Lärminderungsplanung für BAB sieht nach Fertigstellung des Lärmschutzes Empfindlichkeiten von ≤ 59 dB (A) am Tag und ≤ 49 dB (A) in der Nacht vor.

Insbesondere sollen in den zu Schlafzwecken genutzten Räumen Innenpegel von 55 db (A) bei geschlossenen Fenstern und ausreichender Belüftung nicht überschritten werden.

3. **Straßenausbau, nachrichtlich**

Alle innerhalb der Straßenbegrenzung befindlichen Angaben, wie Baumscheiben, Gehwege, Stellplätze, Böschungen etc., sind nur nachrichtlich eingetragen und veränderbar.

4. **Baudenkmäler**

Bei Entdeckung von Baudenkmalern wird auf die §§ 15 u. 16 Denkmalschutzgesetz (DSchG) NW hingewiesen.

Heinz Hennes, Architekt-Stadtplaner