

BEBAUUNGSPLAN Nr. 54 - Blumenthal

Oberhalb des Baugebietes „Auf dem Büchel“

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr.1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO in den allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 4 Gartenbaubetriebe
- Nr. 5 Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

2.0 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe bestimmt.

Zulässig ist die Errichtung von Gebäuden mit maximal zwei Vollgeschossen, wobei sich das zweite Vollgeschoss nur im untersten Geschoss (Sockelgeschoss) befinden darf.

3.0 Höhe baulicher Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Zulässige Firsthöhen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Firsthöhen (siehe Einschrieb im jeweiligen Bau-fenster) beziehen sich auf die Höhe über NN (Normalnull).

Ausgenommen von dieser Höhenfestsetzung sind Solarkollektoren, Photovoltaikanlagen, Schornsteine und Belüftungsanlagen sowie Antennen und Satellitenanlagen.

4.0 Bauweise gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 (1) BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

Zulässig sind gemäß der zeichnerischen Festsetzung Einzel- oder Doppelhäuser im inneren des Gebietes. Im Übergang zur freien Landschaft sind nur Einzelhäuser zulässig.

5.0 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind je Wohngebäude maximal 2 Wohnungen zulässig.

6.0 Versorgungsleitungen gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB

Die Führung der Versorgungsleitungen ist unterirdisch vorzusehen.

7.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB

7.1 Baugrundstücke – Maßnahme M 1

Innerhalb der auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung (M1) ist eine zweireihige freiwachsende Hecke mit mindestens 4 Gehölzen je laufenden Meter je Reihe aus heimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Artenauswahl gemäß Pflanzliste im Anhang des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

7.2 Baumpflanzungen in den Vorgärten und Hausgärten– Maßnahme M 2

In den Vorgartenbereichen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Grundstücksfläche ist in Zuordnung zur öffentlichen Verkehrsfläche je Grundstück ein kleinkroniger standortgerechter Laubbaum (Stammumfang 12 – 14 cm) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Ab einer Grundstücksgröße von 500 qm sind zwei Bäume dieser Größe auf dem Grundstück und ab einer Grundstücksgröße von 800 qm drei Bäume zu pflanzen, wobei die weiteren Bäume nicht im Vorgarten gepflanzt werden müssen.

Artenauswahl gemäß Pflanzliste im Anhang des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

7.3 Stellplätze, Zufahrten und Zugänge

Stellplätze, Zufahrten und Zugänge auf den privaten Grundstücken innerhalb des Plangebietes sind so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist (z.B. Befestigung mit Schotterrasen, wassergebundener Tragschicht, Drainpflaster, Rasengittersteine).

7.4 Ausgleichsflächen und –maßnahmen

Innerhalb der privaten Grünflächen an der östlichen Seite des Plangebietes (Ausgleichsmaßnahme - A 1) sind Laubbäume zu pflanzen.

Es sind Bäume Stammumfang 12-14 im sinnvollem Abstand in Gruppen zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten. Eine dauerhafte Pflege muss gewährleistet sein.

Artenauswahl gemäß Pflanzliste im Anhang des landschaftspflegerischen Fachbeitrages.

An der südlichen Grenze und innerhalb des Plangebietes sind die Grünflächen in der Form von Sukzessionsflächen mit Gehölzen und Bäumen der potenziellen natürlichen Vegetation zu initiieren und zu erhalten (Ausgleichsmaßnahme - A 2).

Es sind Sträucher, 2xv, 60–100 im unregelmäßigen Abstand und in Gruppen 3,00 x 3,00 m zu pflanzen. Pro 16 m² ist ein Solitär, 3xv, 150–200 zu pflanzen. Alle 40 Meter ist ein standortgerechter Baum II Ordnung, 3xv, Stammumfang 12–14 cm zu pflanzen. Artenauswahl gemäß Pflanzliste im Anhang des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Die Nadelbäume am Kindergarten, nordöstlich des Plangebietes, sind durch Laubgehölze zu ersetzen.

Artenauswahl gemäß Pflanzliste im Anhang des landschaftspflegerischen Fachbeitrages

Hinweise / Empfehlungen

1.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Aussenstelle Nideggen, Zehnhofstraße 45, 52385 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 Reduzierung des Niederschlagswasserabflusses

Es wird empfohlen, das Niederschlagswasser der Dachflächen in Zisternen zu sammeln und zu speichern und dasselbe als Brauchwasser und zur Gartenbewässerung zu nutzen. Die Zisterne sollte eine Größe von mindestens 50 l je m² überdachter Grundfläche aufweisen und ist durch einen Überlauf an den Regenwasserkanal anzuschließen.

3.0 Bodenveränderungen / Bodenmaterialien

Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) – unverzüglich zu informieren.

Sollten im Rahmen der Baumaßnahme Bodenmaterialien zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht auf- oder eingebracht werden, wird auf die gemäß § 2 Abs. 2 LBodSchG bestehende Anzeigepflicht gegenüber der Unteren Bodenschutzbehörde bei Vorhaben mit einer Materialmenge von mehr als 800 m³ hingewiesen, sofern die Maßnahme nicht Gegenstand einer anderen behördlichen Entscheidung ist, an der die Untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen war.

4.0 Alllasten

Liegen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

Änderungen / Ergänzungen nach der Offenlage sind unterstrichen dargestellt.