

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN E29 - ERWEITERUNG KREUZAU-SÜD -



GEMEINDE KREUZAU
-VORENTWURF-

Textliche und zeichnerische Festsetzungen

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 4, 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nicht zulässig.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO folgende nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltung,
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe allgemein zulässig. Ausgenommen hiervon sind:

- Nr. 1 Bordelle, Sexshops und bordellähnliche Betriebe
- Nr. 2 Vergnügungsstätten, Wettbüros sowie Einrichtungen, in denen Glücksspiel, Wetten, Sportwetten oder Lotterien angeboten werden

Sowohl die nach § 1 Abs. 6 BauNVO als auch die nach § 1 Abs. 9 BauNVO ausgeschlossenen Nutzungen fügen sich nicht in das geplante Erscheinungsbild des Wohngebietes ein. Die übrigen nach § 4 Abs. 3 BauNVO zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe sollen jedoch zugelassen werden.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 17-20 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der GRZ (Grundflächenzahl) = 0,4 und der GFZ (Geschossflächenzahl) = 0,8 geregelt.

Des Weiteren sollen Einzel- und Doppelhäuser das Plangebiet dominieren und durch Mehrfamilienhäuser im westlichen Teil des Plangebietes ergänzt werden. Dabei wird der Teilbereich der Einzel- und Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen realisiert werden. Lediglich der Teilbereich der Mehrfamilienhäuser wird mit maximal drei Vollgeschossen festgesetzt.

Höhe baulicher Anlagen

Als unterer Bezugspunkt für die Grundstücke wird die mittlere OK Endausbau der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen in der Mitte der Grundstücke an der Straßenbegrenzungslinie, festgesetzt (Höhen in NHN). Sofern an dieser Stelle keine Bezugshöhen angegeben sind, sind die Höhen zu interpolieren.

Die Oberkante des Fertigfußbodens der Erdgeschoss der Gebäude darf maximal 0,5 m über dem Bezugspunkt liegen.

WA 1:

Die Traufhöhe der Gebäude mit einem Vollgeschoss wird mit maximal 4,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude mit einem

Vollgeschoss wird mit maximal 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern mit einem Vollgeschoss wird mit maximal 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt.

Die Traufhöhe der Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 6,5 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 8,25 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern mit zwei Vollgeschossen wird mit maximal 8,25 m festgesetzt.

WA 2:

Die Traufhöhe der Gebäude mit drei Vollgeschossen wird mit maximal 8,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Die Firsthöhe der Gebäude mit drei Vollgeschossen wird mit maximal 10,0 m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss festgesetzt. Der höchste Punkt der Attika bei Flachdächern mit drei Vollgeschossen wird mit maximal 10,0 m festgesetzt.

Die Traufe wird definiert als der Schnittpunkt des aufgehenden Außenmauerwerks mit der Dachhaut. Der First wird definiert als höchster Punkt der Dacheindeckung.

3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Für die allgemeinen Wohngebiete werden eine offene Bauweise sowie die zulässigen Haustypen festgesetzt. In dem überwiegenden Teil des Plangebietes (WA 1) Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im westlichen Teil des Plangebietes (WA 2) sind hingegen auch Mehrfamilienhäuser zulässig. Auch hier wird eine offene Bauweise festgesetzt. Hausgruppen sind damit nicht zulässig.

4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Vorliegend wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen verfügen, soweit es die zuvor genannten Abstände zu Verkehrsflächen und auch zur Verfahrensgrenze zulassen, über eine Tiefe von 15 m. Lediglich im WA 2 werden – aufgrund der Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern – tiefere Baugrenzen festgesetzt. Die Erschließung des mittleren Baufensters in WA 1 darf lediglich über die nördliche Erschließungsstraße erfolgen.

5 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Vor Garagen muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und dem Garagentor ein Abstand von mindestens 5,00 m eingehalten werden.

6 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind, insoweit es sich dabei nicht um Windenergieanlagen handelt, innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen dürfen eine maximale Anlagenhöhe von 2,50 m und ein Volumen von insgesamt maximal 40 m³ nicht überschreiten.

7 Höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im WA 1 wird die Zahl der Wohneinheiten auf maximal zwei Wohneinheiten begrenzt.

Im WA 2 wird Zahl der Wohneinheiten auf maximal neun Wohneinheiten begrenzt.

8 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die Planstraße wird die Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ „Verkehrsberuhigter Bereich“ getroffen.

Darüber hinaus wird im zentralen Bereich des Plangebietes die Festsetzung „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ „Öffentliche Parkfläche“ getroffen.

Außerdem wird im westlichen Bereich des Plangebietes ein „Fußgängerbereich“ festgesetzt.

9 Gestalterische Festsetzung der Vorgärten (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauONRW)

Die Vorgärten (gemeint ist die Fläche zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudekante) sind zu begrünen und als Grünfläche dauerhaft zu erhalten. Bis auf den Anteil der notwendigen Erschließung (diese sind: Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Hauseingang) ist eine Versiegelung der Vorgärten sowie die flächige Gestaltung und Belegung mit Kies, Schotter o.ä. Steinmaterial unzulässig.

Hinweise

Hinweise ergeben sich in der Regel aus den Gutachten und Beteiligungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange und werden ggfs. im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Bisherige Hinweise im Bebauungsplan beziehen sich auf den Artenschutz, den Ausgleich, die Einsichtnahme von Vorschriften, welcher aus Gründen der Rechtssicherheit erforderlich ist, und auf mögliche archäologische Bodenfunde.

Artenschutz

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände i. S. § 44 (1) BNatSchG im Hinblick auf „Allerweltsvogelarten“ ist die folgende Maßnahmen notwendig:

M 1: Beseitigung der Vegetation außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten

Um das Eintreten von Verbotstatbeständen i. S. § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG (Tötungsverbot) zu verhindern, ist sämtliche Vegetation außerhalb der Brutzeiten europäischer Vogelarten zwischen Oktober und Februar zu beseitigen.

Ökologischer Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich wird im Rahmen des Landschaftspflegerischen Begleitplans (LBP) ermittelt und im Zuge des Verfahrens dargelegt.

Archäologische Bodenfunde:

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Untere Denkmalbehörde (Kreis Düren) oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

Einsichtnahme von Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften und Gutachten) werden im Rathaus der Gemeinde Kreuzau zu jedermanns Einsicht während der allgemeinen Öffnungszeiten bereitgehalten.