

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

zur 1. Ergänzung des Bebauungsplanes
Oe 4a „Vitusstraße / Gurtfeld“
Gemeinde Grefrath
Ortsteil Oedt

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA 1 - 3)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1, 2 und 3 die nachfolgend aufgeführten gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes:

- Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 2 Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen
- Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
- Nr. 5 Tankstellen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

i.V.m. §§ 16ff BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahlen, die maximale Zahl der Vollgeschosse und durch die Höhe der baulichen Anlagen (Trauf-, Firsthöhe und Gebäudehöhe).

Traufhöhe, Firsthöhe, Sockel, Höhenlage

Die Traufhöhe (TH) ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes und dem Schnittpunkt der Außenhaut der Außenwand und der Dachhaut. **Bei Gebäuden mit Flachdach entspricht die festgesetzte Traufhöhe der Oberkante Dachhaut (ohne konstruktiv erforderlichen Attikaaufbau).**

Die Firsthöhe (FH) ist der lotrechte Abstand zwischen der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes und dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Neubauten darf nicht höher als 0,50 m über der Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes, liegen.

Die Oberkante des fertigen Bodens von Garagen, Carports und Stellplätzen darf einen Höhenunterschied von maximal 0,50 m, bezogen auf die zugeordnete Oberkante der Erschließungsstraße, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes, aufweisen. **Diese Bezugshöhe (Oberkante der zugeordneten Erschließungsseite, gemessen an der Straßenbegrenzungslinie in der Mitte des Grundstückes) gilt auch als unterer Bezugspunkt für im Grenzabstand privilegierte Gebäude (z.B. Garagen und Carports).**

Abgrabungen und Abböschungen sind an der zur Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite unzulässig. An den übrigen Gebäudeseiten darf diese topographische Veränderung höchstens 50% der Fassadenlänge dieser Gebäudeseiten und eine Tiefe von maximal 2,00 m betragen.

3. BAUGRENZEN (gemäß § 23 BauNVO)

Im WA 1 und 2 ist das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten, hinteren Baugrenze durch eingeschossige, untergeordnete Bauteile (z. B. **Wintergärten**, Balkone, Vorbauten oder Erker), **Wintergärten und Terrassenüberdachungen** in einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig, sofern die Grenzabstände nach BauO NRW eingehalten werden.

Das Überschreiten der von der Erschließungsseite abgewandten, hinteren Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 2 durch Garagen ist in einer Tiefe von maximal 2,00 m zulässig.

4. ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBAREGRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind die nicht überbauten Grundstücksflächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND STELLPLÄTZE (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie in den als Flächen für Stellplätze, Garagen und Carports gekennzeichneten Bereichen zulässig.

Bei nachweisbarem Mehrbedarf im Geschosswohnungsbau im Bereich des WA 3 können Ausnahmen zugelassen werden.

Zufahrten

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind je Grundstück Zufahrten von der geplanten Verkehrsfläche in einer Breite von insgesamt maximal 6,00 m zulässig.

6. NEBENANLAGEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Gesamtgrundfläche von maximal 15,00 m² zulässig.

7. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNEINHEITEN (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und 2 sind je Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig.

II. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1. DACHFORM

Für Garagen, überdachte Stellplätze (Carports), untergeordnete bauliche Anlagen und untergeordnete Gebäudeteile sind in allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes auch Flachdächer und flachgeneigte Dächer zulässig.

2. DACHAUFBAUTEN UND ZWERCHGIEBEL

Der seitliche Abstand von Dachaufbauten, Zwerchgiebeln und Dacheinschnitten zum Dachrand des Hauptbaukörpers muss mindestens 1,50 m betragen. Maßgeblich ist bei Dachaufbauten und Zwerchgiebeln die Außenkante (ohne Rinne).

Dachaufbauten in einer 2. Dachebene sind nicht zulässig. Dachgauben sind ab einer

Dachneigung von 35° zulässig.

Zwerchgiebel dürfen die Breite von einem Drittel der Gebäudeseite nicht überschreiten. Maßgeblich ist hier die Außenkante der Außenwand. Die zulässige Wandhöhe darf zu diesem Zweck um maximal 1,50 m überschritten werden.

3. DACHEINDECKUNG

Die Dacheindeckung ist nur in Rot-, Braun- und Grautönen zulässig. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

4. DACHBEGRÜNUNG

Im allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer sowie Dächer von Garagen und Carports extensiv zu begrünen. Davon ausgenommen sind verglaste Flächen und begehbare Dachterrassen.

5. DOPPELHÄUSER UND HAUSGRUPPEN

Die Höhenlage, Fassadenmaterialien, Dachform, Dacheindeckung und Dachneigung sind je Doppelhaus oder Hausgruppe einheitlich auszuführen.

Wird kein Einvernehmen erreicht, wird im allgemeinen Wohngebiet

- WA 1 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 25°, ein rötlicher bis rotbräunlicher Vormauerstein sowie eine anthrazitfarbene Dacheindeckung
- WA 2 und 3 ein Satteldach mit einer Dachneigung von 45°, ein rötlicher bis rotbräunlicher Vormauerstein sowie eine anthrazitfarbene Dacheindeckung

verbindlich vorgeschrieben. Höhenabweichungen der Trauf- und Firsthöhe dürfen max. 0,50 m betragen.

6. EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen der Vorgärten sind unzulässig mit Ausnahme von Hecken bis zu einer Höhe von 0,80 m.

Als Vorgärten gelten die Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Gebäudefront bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen.

Für Einfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen, die nicht im Bereich von Vorgärten liegen, gilt außerdem:

- Sichtschutzzäune jeglicher Art sind nicht zulässig,
- bei Einfriedungen >1,20 m innerhalb der allgemeinen Wohngebiete ist ein Abstand von mindestens 0,30 m zur öffentlichen Verkehrsfläche für Pflanzzwecke einzuhalten.

Entlang der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Metall-Gitterzäune, Natursteinmauern, Holzzäune und/oder Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.

Stein- und Betonmauern - auch im Vorgartenbereich - sind nur zum Ausgleich von Geländeunterschieden zulässig.

7. VORGÄRTEN

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (WA 1 – 3) sind die Vorgärten wasseraufnahmefähig herzustellen, zu begrünen und zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung dieser Flächen entgegensteht. Stückiges Schüttgut aus Gestein, Mineralstoffen, Glas, Kunststoffen oder Beton (z. B.

Schotter, Split, Kies) ist nicht zulässig.

8. WERBEANLAGEN

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und unterhalb der Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig.

Werbeanlagen mit beweglichem Licht oder Blinklicht sind nicht zulässig.

Die Anlagen dürfen in dem allgemeinen Wohngebiet WA 1, 2 und 3 eine Flächengröße je Gebäude von 0,50 m² nicht überschreiten.

9. MATERIALIEN

Im allgemeinen Wohngebiet WA 3 ist ein rötlicher bis rotbräunlicher Vormauerstein zu verwenden. In der Detailgestaltung können Ausnahmen zugelassen werden.

III. HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ

Fällungen und Rodungsarbeiten sind außerhalb der Brut- und Setzzeiten durchzuführen, die vom 01. März bis zum 30. September dauern (§ 39 (5) Nr. 2 BNatSchG). **Die Beseitigung von vorhandenen Gartenlauben/ -häusern, Schuppen, etc. hat ebenfalls außerhalb dieser Zeiten zu erfolgen.**

Die Fällung von Höhlenbäumen ist zum Schutz winterschlafender Fledermäuse in einer frostfreien Periode (außerhalb der Brut- und Setzzeiten) durchzuführen. Grundsätzlich ist bei der Fällung von Höhlenbäumen eine ökologische Begleitung der Arbeiten durch einen Fachgutachter empfehlenswert.

Der Fund von Fledermausquartieren ist in jedem Falle sofort der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die dann über das weitere Vorgehen entscheidet. Gefundene Fledermäuse sind aus der Gefahrensituation zu bergen und unverzüglich an geeigneter Stelle freizulassen. Hilflose und/oder verletzte Fledermäuse sind der nächstgelegenen Fledermausauffangstation zu übergeben.

Komposthäufen, Stein- oder Totholz-/Reisigstapel können geschützten Kleintieren (z. B. Igel, Spitzmäusen und Amphibien) Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten bieten und sind deshalb in einer frostfreien Periode außerhalb der Brut- und Setzzeiten von Hand zu entfernen oder unmittelbar vor ihrer Entfernung vorsichtig händisch umzuschichten.

2. NIEDERSCHLAGSWASSER

Da das Gebiet erstmalig bebaut wird, kommt der § 44 LWG NW zur Anwendung. Demnach ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern oder zu verrieseln.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen kann über zentrale Sickermulden im Plangebiet abgeleitet und über die belebte Bodenzone versickert werden.

3. HÖHENLAGE

Die individuelle Höhenlage der Gebäude - bezogen auf die jeweilige Straßenausbauhöhe - ist bei der Gemeinde Grefrath schriftlich zu erfragen.

4. KAMPFMITTEL

Die Existenz von Kampfmitteln im Plangebiet kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Erdarbeiten sind grundsätzlich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

5. BODENFUNDE

Die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) sind zu beachten.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten, Tel.: 02801-77629 - 0, Fax: 02801-77629-33, 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.

6. VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMASSNAHMEN WÄHRENDER BAUPHASE

Folgende Maßnahmen sind bei der Bauphase zu berücksichtigen:

- Freihaltung der festgesetzten von Bebauung freizuhaltenden Fläche von Baustraßen und Lagerzonen,
- der Baumbestand ist während der Baumaßnahme durch stabile Schutzzäune zu sichern,
- Ausweisung und Nutzung weniger Baustraßen und Lagerzonen über die Zeit der Baumaßnahmen,
- Vorbereitung von Lagerzonen z. B. durch Schüttung von Kies auf Geo-textil,
- Begrünung der Bodendeponien zur Vermeidung von Bodenabtrag,
- getrenntes Abtragen von Ober- und Unterboden,
- Oberbodenlagermieten bis max. 2,00 m, Unterbodenmieten bis max. 4,00 m, Aufbringen von Ober- und Unterboden getrennt ohne zwischenzeitliches Befahren,
- ordnungsgemäßer Rückbau der Baustraßen und Lagerzonen, ggf. Einsaat mit intensiv wurzelnden Pflanzen,
- Abfahren des verbleibenden anfallenden Oberbodens (Mutterboden) zur späteren Wiederverwendung (oder auch Mutterbodenandeckung bei anderen Baumaßnahmen),
- bei der Zwischenlagerung von Boden ist generell darauf zu achten, dass nicht durch Überschüttung zusätzliche Bodenfläche in Anspruch genommen wird.

7. ERDBEBENZONE

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte zu DIN 4149 in der Fassung April 2005 (Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein - Westfalen (Juni 2006)) in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse T (T = Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken oder Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen).

RECHTSGRUNDLAGEN

Für diesen Plan gelten folgende Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert;

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist;

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666 /SGV. NRW. 2023), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung;

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

vom 21. Juli 2018 (GV. NRW. S. 421), zuletzt durch Artikel 13 des Gesetzes vom 14. April 2020 (GV. NRW. S. 218b) geändert.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen – Landeswassergesetz (LWG NRW)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV NRW S. 926), in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung.