Bebauungsplan Nr. 93 der Gemeinde Weilerswist

für den nördlichen Bereich des Ortsteils Kleinvernich zwischen Heimbacher Straße und Kleinbach

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

Textliche Festsetzungen

Stand: September 2019

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

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

Innerhalb des Plangebietes wird gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) die nachfolgenden, gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

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

nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 9 Abs. 3 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen

Bei den Gebäuden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist die maximal zulässige Gebäudehöhe von 10,0 m über dem festgesetzten Bezugspunkt (BZP) einzuhalten.

Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika).
Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.

2.2 Geländeoberfläche

Als neue Geländeoberfläche i.S.d. § 2 Abs. 4 BauO NRW gilt die Höhe der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße).
Als maßgebliche Höhe gilt die mittig vor dem Grundstück festgesetzte Verkehrsfläche, gemessen an der Grundstücksgrenze. Dies gilt insbesondere in Bezug auf die zulässige Höhe von Grenzgaragen u.a. baulichen Anlagen i.S.d. § 6 Abs. 11 BauO NRW.

3. Überbaubare Grundstücksflächen § 9 (1) Nr. 2 BauGB

Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) sind durch die in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenzen definiert.

Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen durch auskragende Bauteile wie z.B. Balkone/Altane oder Hauseingangsüberdachungen ist in den Gebieten WA bis zu einer Tiefe von 1,5 m zulässig (§ 23 Abs. 3 BauNVO). Des Weiteren ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen einschließlich deren Überdachung bis zu 5 m zulässig.

4. Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes sind gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Vor den überdachten Stellplätzen (Carports), Garagen und Stellplätzen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohneinheiten wird wie folgt beschränkt.

- bei Doppelhäusern maximal eine eigenständige Wohneinheit je Gebäude,
- bei Einzelhäusern maximal zwei eigenständige Wohneinheiten je Gebäude.

B. Hinweise (§9 Abs. 5 BauGB)

1. Erdbebenzone

Die Gemarkung Vernich befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklasse R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Bemerkung:
DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.
Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

2. Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
Sollten im Zuge der Baumaßnahme vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Euskirchen nach § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) - unverzüglich zu informieren.

3. Kampfmittelbeseitigung

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-/Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder direkt der KBD (Kampfmittelbeseitigungsdienst) zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

4. Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG ist die Rodung oder Rückschnitt von Gehölzen im Umfeld des Grundstückes nicht in der Vogelbrutzeit vom 1. März bis zum 30. September durchzuführen (allgemeiner Artenschutz). Grundsätzlich sollte die Baufeldfreimachung in den Wintermonaten durchgeführt werden.

Sollte eine Flächeninanspruchnahme innerhalb der Brutzeit wildlebender Vogelarten (also zwischen dem 1. März und dem 30. September) stattfinden müssen, ist eine ökologische Baubegleitung einzurichten, die sicherstellt, dass Brutvorkommen rechtzeitig identifiziert und geschützt werden können.

5. Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss wird empfohlen, das Niederschlagwasser der Dachflächen in geschlossenen Behältern (Zisternen) zu sammeln, zu speichern und als Brauchwasser sowie zur Gartenbewässerung zu nutzen. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Kanalisation (Trennkanalisation) einzuleiten.

6. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 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.

7. DIN-Normen und sonstige Regelwerke

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen können bei der Gemeinde Weilerswist, Bonner Straße 29, 53919 Weilerswist, im Fachbereich 6 – Planen und Bauen während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.