

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan Mützenich Nr. 3 B

18. Änderung „Ringstraße“

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

A. Rechtsgrundlagen

Erläuterungen zu den verwendeten Abkürzungen und Angaben über die Fundstellen der zitierten Gesetze und Vorschriften:

Baugesetzbuch (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung (BauNVO)) i. d. F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 09.06.2021 (BGBl. I S. 1699).

Wassergesetz für das Land Nordrhein- Westfalen (Landeswassergesetz - LWG NRW) i. d. F. vom 08.07.2016 (GV. NRW S. 559), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen 2018 (Landesbauordnung (BauO NRW) 2018) i. d. F. vom 01.01.2019 (GV. NRW 2018 S. 421), geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 10 des Gesetzes vom 25.06.2021 (BGBl. I. S. 2020).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW), in der Fassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 04.05.2021 (GV. NRW. S. 560).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 666 ff), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 29.09.2020 (GV. NRW S. 916).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz - DSchG NRW) vom 11.03.1980 (GV. NRW S. 226, 716), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934).

in der zum Zeitpunkt der Planaufstellung geltenden Fassung

Bezugsquelle für DIN-Normen:

Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)

In Ergänzung der Planzeichnung werden für den Geltungsbereich der 18. Änderung des Bebauungsplans Mützenich Nr. 3 B die nachfolgenden Festsetzungen und Hinweise getroffen:

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

1.1 Dorfgebiet (MD) gem. § 5 BauNVO, unter folgenden Einschränkungen:

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig werden:

- Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, soweit es sich um Tierintensivhaltung i.S.d. VDI-Richtlinien 3471 und 3472 handelt.
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung landwirtschaftlicher Erzeugnisse.
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)

2.1 Das zulässige Maß der baulichen Nutzung ist der Nutzungsschablone im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans zu entnehmen. Festgesetzt sind dort:

- Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: II
- Grundflächenzahl (GRZ): 0,6
- Geschoßflächenzahl (GFZ): 1,2
- Firsthöhe (FH): max. 12,50 m ü. OKFFuV gem. Festsetzungen Ziffer 2.2 bis 2.4

2.2 In Baugebieten mit zweigeschossiger Bauweise ist eine Firsthöhe von höchstens 12,50 m zulässig.

2.3 Gemessen wird die Firsthöhe jeweils von der Oberkante des fertiggestellten Fußbodens des ersten (untersten) Vollgeschosses (OKFFuV).

a) Die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses darf höchstens 0,5 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.

b) Ausnahmsweise darf die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 1 m über natürlichem Gelände liegen, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlage, wenn die Einhaltung der allgemeingültigen Höhenlage im Einzelfall zu einer nicht beabsichtigten Härte führen würde. Ein solcher Härtefall liegt vor, wenn ungünstige Grundwasserverhältnisse eine Anhebung der baulichen Anlage zwingend erfordern.

c) Sofern das natürliche Gelände tiefer liegt als die Straßenkrone, kann die Oberkante des Fußbodens des 1. Vollgeschosses bis zu 0,5 m über der Straßenkrone liegen, gemessen in der Mitte der straßenseitigen Außenwand der baulichen Anlagen rechtwinklig bzw. radial zur Straßenachse (siehe nachstehende Abbildung).

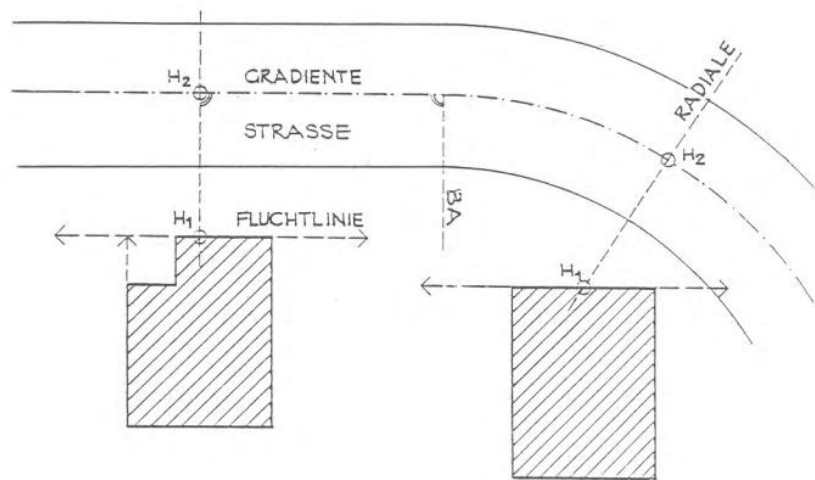


Abbildung 1: Skizze zu Festsetzung Ziffer 2.3

2.4 Insgesamt darf die Höhe der baulichen Anlagen von 14 m ab der Geländeoberkante auch bei Nebenanlagen nicht überschritten werden, gemessen in der höchstgelegenen Mitte der Außenwand der baulichen Anlagen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)

3.1 Es wird offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO, in der nur Einzelhäuser zulässig sind, festgesetzt.

4. Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Zulässig sind Garagen nur in Verbindung mit einem der Garagentoröffnung unmittelbar angrenzend vorgelagerten Stellplatz. Dieser ist so zu bemessen, dass ein Kraftfahrzeug ohne Inanspruchnahme der Verkehrsfläche darauf abgestellt werden kann. Die Länge der Stellplatzfläche, gemessen in Verlängerung der Garagenlängsachse, ist dabei auf mindestens 5,00 m zu bemessen.

4.2 Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, jedoch nicht zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der straßenseitigen Baugrenze.

4.3 Unzulässig sind alle Nebenanlagen und Einrichtungen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, bei Gemeindestraßen (Anlieger-, Wohn- und Nebenstraßen) in einer 3-m-breiten Zone parallel zur Straßenbegrenzungslinie. Hiervon ausgenommen sind Ein- und Ausfahrten bzw. Zuwegungen, Grenzeinrichtungen und Böschungsmauern, soweit bauliche Anlagen.

5. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sowie Bindungen für Bepflanzungen und deren Erhaltung

5.1 An der Grenze zur Verkehrsfläche (südl. Flurstückgrenze) ist in den Bereichen, die nicht für Zufahrten, Zuwegungen o.ä. benötigt werden, ein 1 m breiter Streifen Rotbuchenhecken oder sonstige heimische oder artverwandte Gehölze anzupflanzen; sie sind dauernd und unversehrt zu erhalten, es ist ggf. nachzupflanzen.

6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans nachrichtlich dargestellte Gewässerschutzbereich (von 3 m Breite ab Außenkante des verrohrten Gewässers) ist von jeglicher Bebauung freizuhalten. Nebenanlagen dürfen dort nicht errichtet werden.

C. Hinweise

1. Vermeidungsmaßnahme

Sofern eine Baufeldfreimachung außerhalb der Vogelbrutzeit, also im Winterhalbjahr zwischen dem 01.10. bis 28./29.02. eines Jahres vorgenommen wird, ist grundsätzlich nicht mit der Tötung oder Verletzung von Tieren zu rechnen.

Sollten die Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine Fortpflanzungsstätten von Vögeln in dem Bereich befinden. Dies bedarf der vorherigen Abstimmung mit und der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde.

2. Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, 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.

3. Gewässerschutz

Alle anfallenden Schmutz- und Niederschlagswässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.

Dauerhafte Hausdrainagen dürfen nicht betrieben werden. Keller und Gründungen müssen entsprechend der Grund- und Schichtenwasserverhältnisse geplant und ausgeführt werden.

Für thermische Nutzungen (z.B. Wärmepumpen und Ähnliches) des Erdbereichs ist eine wasserrechtliche Erlaubnis gem. § 22 LWG bei der Unteren Wasserbehörde der StädteRegion Aachen zu beantragen.

4. Geologie

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland NRW, Karte zu DIN 4149, Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse R (R= Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei Neubaumaßnahmen zu berücksichtigen.

5. Bodenschutz

Der Einsatz von Bodenmaterial der Zuordnungsklasse größer als ZO – uneingeschränkter Einbau - nach LAGA (Länderarbeitsgemeinschaft Abfall), von Recycling-Baustoffen und von Bauschutt ist ohne wasserrechtliche Erlaubnis nicht zulässig und muss beim Umweltamt der StädteRegion Aachen (Fachbereich Bodenschutz-Altlasten) beantragt werden. Gemäß § 2 Abs. 2 des Landesbodenschutzgesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen i.V. mit § 12 Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung hat derjenige, der Materialien in einer Gesamtmenge je Vorhaben von über 800 m³ auf- oder einbringt oder hierzu einen Auftrag erteilt, dem Umweltamt der StädteRegion Aachen dieses mindestens vier Wochen vor Beginn der Maßnahme schriftlich anzuzeigen.

6. Gestaltungssatzung

Im Bereich dieses Bebauungsplanes gilt eine Gestaltungssatzung.