

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete WA (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 6 sind zulässig:

- Wohngebäude und
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nach § 4 Abs. 3 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbegebiete
- Anlagen für Verwaltungen,

Die nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind im gesamten Plangebiet nicht erlaubt.

2 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Garagen, Carports und Stellplätze sind auch außerhalb der Baufenster zulässig, jedoch nur bis zur Tiefe der hinteren Baugrenze und nur für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf. Dachkanten von Carports müssen einen Abstand von mind. 1,00m bis zur Straßenbegrenzungslinie einhalten. Vor jeder Garage muss (zur Straße) eine Aufstellfläche von mindestens 5m Tiefe eingerichtet werden. Je Wohneinheit sind mind. 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

3 Nebenanlagen / Freiflächen / Vorgarten / Gartenbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB und § 14 BauNVO sowie § 89 BauO NRW)

Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wasser und Wärme sowie zur Ableitung von Abwasser- und Niederschlagswasser dienenden Nebenanlagen des §14 Abs.2 BauNVO sind im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO unabhängig von einer zeichnerischen Festsetzung allgemein zulässig. Dies gilt auch für die der fernmeldetechnischen Erschließung dienenden Nebenanlagen.

Sonstige Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO auf den nicht überbauten Grundstücksflächen haben sich optisch-räumlich unterzuordnen und dürfen der Eigenart des Baugebietes nicht widersprechen. Zulässig sind Gebäude bis zu 75cbm Brutto-Rauminhalt ohne Aufenthaltsräume, Toiletten und Feuerstätten. Als Anbau an Garagen sind sonstige Nebenanlagen nur bis zur Höhe der hinteren Baugrenze zulässig.

Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und von dieser aus betrachtet in einer Tiefe von 3 m (Vorgartenflächen) sind Gebäude aller Art und Größe (z. B. Kellerersatzräume, Geräteschuppen etc.) nicht zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einhausungen für Müll- /Wertstoffsammelbehälter.

Gemäß § 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW sind Vorgärten (Bereich zwischen erschließender Verkehrsfläche und Gebäudefront einschließlich Ihrer Fluch bis zur Grundstücksgrenze) vollständig mit Vegetation, welche unmittelbaren Kontakt zu belebten Bodenzonen aufweist, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen davon sind befestigte Flächen, welche der notwendigen Erschließung (Stellplätze, Zufahrten, Zuwege, Müllstandplätze) dienen. Überwiegend mit Steinen gestaltete Gartenflächen sind nicht zulässig.

4 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 2. Abschnitt BauNVO)

4.1 Zulässige Anzahl von Vollgeschossen / Höhenlage der Gebäude / Höhe baulicher Anlagen

4.1.1 Zulässige Anzahl von Vollgeschossen

- In den WA 1, 2, 4 und 6a sind Wohngebäude mit max. 1 Vollgeschoss zulässig.
- In den WA 3, 5a, 5b und WA 6b sind max. 2 Vollgeschosse mit einem Staffelgeschoss, das kein Vollgeschoss ist, zulässig.

Die Außenwände von Staffelgeschossen müssen um mind. 1,00 m von den jeweiligen Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen.

4.1.2 Höhenlage der Gebäude

Die Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EG-FFH) darf betragen:

- bei ebenen oder von der Verkehrsfläche aus abfallenden Baugrundstücken höchstens 0,40 m über OK Straße (gemäß Eintrag in der Planzeichnung, ggfls. mittels Interpolation), gemessen mittig der Straßenfront des Gebäudes.
- bei Baugrundstücken, die von der Verkehrsfläche aus ansteigen, höchstens 0,40 m über der höchsten natürlichen Geländehöhe am Gebäude, wie sie aus der Planzeichnung als geplante Geländehöhe ersichtlich ist.

4.1.3 Maximale Gebäudehöhe (GH)

a) Die maximale Gebäudehöhe (OK First bzw. bei Flachdach OK Attika) über Erdgeschossfertigfußbodenhöhe wird wie folgt festgesetzt:

- für WA 1, 2, 4 und 6a mit 8,50m;
- für WA 3 und WA 6b mit 9,50m;
- für WA 5a und WA 5b mit 10,50m.

b) bei Gebäuden mit Flachdach gelten folgende max. Gebäudehöhen:

- für WA 1, 2, 4 und 6a mit 6,00 m;
- für WA 3 und WA 6b mit 7,00 m;
- für WA 5a und WA 5b mit 8,00 m

c) Für Gebäude mit **einseitig geneigtem Pultdach** (mit 10° bis 20° Dachneigung) gilt abweichend zu der festgesetzten Gebäudehöhe eine maximale Gebäudehöhe (Firsthöhe)

- für WA 1, 2, 4 und 6a mit 7,00 m;
- für WA 3 und WA 6b mit 8,00 m;
- für WA 5a und WA 5b mit 9,00 m.

Für Staffelgeschosse nach 4.1.1 gelten die Gebäudehöhen gemäß 4.1.3 a). Für diese Staffelgeschosse sind auch Flach- und Pultdächer zulässig.

4.2 Grundflächenzahl (§19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 wird für alle Baugebiete festgesetzt.

4.3 Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchst zulässige Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden wird auf zwei Wohnungen für Einfamilienhäuser und eine Wohnung je Doppelhaushälfte festgesetzt.

4.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße von Baugrundstücken für die Bebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern wird auf 500qm festgelegt.

5 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 BauGB)**5.1 Bauweise (§ 23 BauNVO)**

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise (a1 bzw. a2) festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudelänge des Hauptbaukörpers beträgt für die Baugebiete 1, 2, 3, 4, und 6a und 6b : a1 = 16,0m. Für die Baugebiete WA 5a und 5b: a2 = 22,0 m.

5.2 Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Terrassen dürfen Baugrenzen bis zu 2,0 m überschreiten. Terrassenüberdachungen dürfen die Baugrenze um bis zu 1,5 m überschreiten. Wintergärten (beheizt und unbeheizt) sind davon ausgeschlossen.

5.3 Zulässigkeit von Einzel- / Doppelhäusern

Für die Baugebiete WA 1, 2, 3, 4, 6a und 6b wird festgesetzt, dass hier nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig sind.

6 Maßnahmen zur Regelung und zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Entsprechend den gemäß DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau (Ausgabe 2018, Beuth Verlag GmbH, Berlin)) ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln sind mindestens die nach dieser Norm erforderlichen Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen zu treffen. Die maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Plan eingetragen. Die daraus resultierenden Bauschalldämmmaße können unterschritten werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung niedrigere Außenlärmpegel nachgewiesen werden. Der Nachweis des Schallschutzes bezüglich Außenlärm gemäß DIN 4109 (2018) ist den Bauvorlagen stets beizufügen.

6.2 In den Baugebieten WA 3, 5a und 5b sind für Schlaf- und Kinderzimmer eine fensterunabhängige Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicherzustellen. Von Satz 1 kann abgewichen werden, wenn im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Untersuchung Außenlärmpegel von höchstens 45 dB(A) für den Nachtzeitraum (22 bis 6 Uhr) nachgewiesen werden.

6.3 Die Baugebietsflächen 3, 5a und 5b sind jeweils im südlichen Bereich unmittelbar an der Böschungsoberkante mit einer mind. 75cm hohen Hecke zu bepflanzen. Hierdurch sollen die Lichtimmissionen / Blendwirkungen von rangierenden PKW nach Süden reduziert werden. Ziel ist es Blendwirkungen auf den fließenden Verkehr auf der Brölstraße / B 478 zu unterbinden.

7 Begrünung (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 und 25a BauGB)**7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a)**

Die Grundstücksflächen im südlichen und südwestlichen Randbereich des Plangebietes werden

bedingt durch die Geländeanfüllung als Böschungen ausgebildet werden. Diese Flächen sind als Pflanzgebote 1 bis 3 bezeichnet und sind zu bepflanzen. Dabei ist die nachfolgende Pflanzqualität und Pflanzauswahl einzuhalten. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Pflanzliste (nicht abschließend)

Arten: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Baumhasel (*Corylus colurna*)
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)
Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Bodendecker jeder Art

Pflanzqualität: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 14 bis 16 cm StU
Pflanzdichte: je 100 qm 1 Baum; Bodendecker für die Gesamtfläche

7.2 Anzupflanzende Bäume auf Baugrundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf jedem Baugrundstück ist mindestens ein standorttypischer Laubbaum 1. oder 2. Ordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.

Arten: Feldahorn (*Acer campestre*)
Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Sandbirke (*Betula pendula*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Wildapfel (*Malus sylvestris*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)
Traubenkirsche (*Prunus padus*)
Wildbirne (*Pyrus communis*)
Traubeneiche (*Quercus petraea*)
Stieleiche (*Quercus robur*)
Eberesche (*Sorbus aucuparia*)
Winterlinde (*Tilia cordata*)
Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*)
Obstgehölze

Pflanzqualität: Hochstamm, 16 bis 18 cm StU, 3x verschult

7.3 Anzupflanzende Einzelbäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Im Straßenraum sind mehrere Einzelbäume als Hochstämme gemäß Planeintrag anzupflanzen.

Pflanzliste

Arten: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Feldahorn (*Acer campestre*)
Säulenhorn (*Acer platanoides Columnare*)
Vogelkirsche (*Prunus avium*)

Pflanzqualität: Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 14 bis 16 cm StU

8.0 Oberflächenbefestigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB sind offene Stellplätze und alle Zufahrtsflächen aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z. B. als breittufiges Pflaster, Rasenkammerstein, Ökopflaster, o. ä..

8.1 Umgang mit Boden (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Der Oberboden (sog. Mutterboden) ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und innerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes wieder zu verwenden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NW)

9 Gestaltungsfestsetzungen

9.1 Dächer / Gestaltung von Dachflächen

Zulässige Dachform ist das Pultdach, Satteldach, Walmdach und Flachdach. Beim Pultdach sind auch versetzte Pultdachflächen zulässig.

In den Baugebieten WA 1, 2, 3, 4, 6a und 6b beträgt die zulässige Dachneigung 0 bis 35°.

In den Baugebieten WA 5a und 5b sind Dachneigungen von 3-15° zulässig.

Dächer von Nebenanlagen und Garagen sind mit einer Dachneigung von 0 bis 25° auszuführen. Hauptanlagen und Garagen mit Flachdach sind vollständig zu begrünen.

9.2 Fassadengestaltung

Die Verwendung von Materialien mit glänzenden Oberflächen wie z.B. Keramikmaterialien sowie Werkstoffimitate aller Art wie z.B. Bitumenpappe und von Materialien mit Signalfarbgebung ist nicht zulässig.

9.3 Böschungen, Mauern und Stützwände

Böschungen dürfen nur bis zu einem Winkelverhältnis von 1:1,5 (auf 1,5m Länge – 1m Höhenunterschied) angelegt werden. Stützwände oder Mauern sind nur bis zu einer max. Höhe von 1,50m zulässig. Eine weitere Stützwand oder Mauer muss einen Abstand von mind. 1m aufweisen und die Zwischenfläche ist grüngärtnerisch herzustellen. Die Mauern bzw. Stützwände sind aus Beton (L-Steine, gegossener Beton/Sichtbeton), Gabionen oder Bruchsteinen herzustellen.

9.4 Müllports

Müllports sind einzuhausen oder abzupflanzen, z.B. durch Hecken / Sträucher.

C Hinweise

Artenschutz

Bei der Rodung von Gehölzen ist die Einhaltung des gesetzlichen Rodungszeitraums vom 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres strikt zu beachten.

Beseitigung von Niederschlagswasser

Das häusliche Schmutzwasser und das auf versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser muss in den gemeindlichen Kanal eingeleitet werden. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken ist bei geeigneter Untergrundeigenschaft möglich.

Denkmalpflege

Gemäß §§ 15 und 16 DSchG NRW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) ist sicherzustellen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde der Gemeinde Ruppichterath oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030-0, Fax: 02206/9030-22, unverzüglich zu melden sind.

Bodendenkmal und Fundstelle sind für eine Woche zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Kampfmittel

Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen auf oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, so sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf oder die nächstgelegene Polizeidienststelle zu verständigen.

Anlagenbezogener Immissionsschutz

Sollen auf dem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke o. ä. Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.03.2013 i. d. F. vom 24.03.2020 der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.