

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

2. Änderung des Bebauungsplans RO 35 „Maternusstraße II“

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans RO 35 „Maternusstraße II“ werden für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung wie folgt geändert oder ergänzt:

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

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

WA 1 und WA 2

Allgemeines Wohngebiet **WA** (§ 4 BauNVO)

Die Nutzungen nach § 4 (3) Nr. 4 [Gartenbaubetriebe] und Nr. 5 [Tankstellen] BauNVO werden in Anwendung des § 1 (5) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

WA 1 und WA 2


- 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und die maximal zulässige Gebäudeoberkante (OK) in Verbindung mit der Grundflächenzahl (GRZ) festgesetzt.
- 2.2 Zur Ermittlung der maßgeblichen Höhe sind die Straßenhöhen an den Schnittpunkten der seitlichen Grundstücksgrenzen mit der Straßenbegrenzungslinie zu mitteln. Maßgebend ist die tatsächliche Straßenhöhe.
- 2.3 Als oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Die Oberkante der baulichen Anlage ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.
- 2.4 Bei Doppelhäusern gilt als Bezugspunkt für die Höhen das Maß der Straßenhöhen an den Endpunkten der Grundstücke zwischen den Doppelhaushälften.

3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB

WA 1 und WA 2

- 3.1 Die Überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Eine geringfügige Überschreitung um bis zu 1,00 m Tiefe der im Plan festgesetzten vorderen und seitlichen Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B.

Dachvorsprünge, Vordächer, erschließende Haupteingangstreppen (Aufzählung nicht abschließend), ist nach § 23 (3) BauNVO zulässig, wenn der Mindestabstand nach Landesrecht NRW zur Nachbargrenze eingehalten wird.

- 3.3** Durch das Symbol  und den Eintrag der Höhe über NHN in der Planzeichnung ist die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte ist zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Maßgebend ist die tatsächliche Straßenhöhe. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind an das natürlich gewachsene Geländeniveau anzugleichen.
- 3.4** Eine Abweichung von der Höhenlage gemäß 3.3 bedarf im Bereich der Grundstücksgrenze der Zustimmung des jeweiligen Nachbarn.

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

WA 1 und WA 2

- 4.1** Garagen und Carports sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4.2** Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen, den überbaubaren Flächen sowie in den Vorgartenflächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zulässig.
- 4.3** Außerhalb der überbaubaren Flächen sind oberirdische Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ zulässig.
- 4.4** Außerhalb der überbaubaren Flächen sind unterirdische Nebenanlagen (z.B. Pools) bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m³ zulässig.
- 4.5** Die Summe der ober- und unterirdischen Nebenanlagen darf insgesamt 60 m³ nicht überschreiten.
- 4.6** Auf den als Vorgarten gekennzeichneten Flächen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern, Fahrradabstellanlagen, sowie Zuwegungen.
- 4.7** Private Stellplätze für Kraftfahrzeuge, deren Zufahrten und private Wege sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.

WA 1

- 4.8** Im Bereich der festgesetzten Flächen „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Blumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr. 25 BauGB)“ sind keine Nebenanlagen zulässig.

5. Öffentliche Grünflächen

- 5.1 Auf der öffentlichen Grünfläche sind 4 Bäume aus der nachfolgenden Liste mit mindestens der Qualität Hei. 2xv. 150/200 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Acer plantanoides (Cleveland)	Quercus petraea (Traubeneiche)
Acer pseudoplatanus (Bergahorn)	Quercus robur (Stieleiche)
Fagus sylvatica (Rotbuche)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Fraxinus excelsior (Esche)	Tilia cordata (Winterlinde)
Populus tremula (Zitterpappel)	Ulmus laevis (Flatterulme)
Prunus avium (Süßkirsche)	Ulmus minor (Feldulme)

- 5.2 Die Grünfläche ist als Rasenfläche durch Ansaat mit mindestens 15 g/m³ der RSM 2.4 anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

- 6.1 Zuwegungen und Zufahrten auf den Baugrundstücken sind aus wasser- und luftdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine, Fugenpflaster) herzustellen.
- 6.2 Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wurden Wald und Gehölzflächen angelegt. Siehe hierzu den landschaftspflegerischen Begleitplan der Planungsgesellschaft Smeets+Damaschke zum BOA-Kraftwerk Neurath.

7. Pflanzgebote §9 (1) Nr. 25a BauGB

WA 1

- 7.1 Entlang der hinteren Grundstücksgrenze wird ein 15,00 m breiter Pflanzstreifen gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt festgelegt:
- 7.2 Die ausgewiesene Fläche ist als extensiv genutzte Wiese herzustellen und je 100 qm Fläche ein Obsthochstamm vorzugsweise alter rheinischer Sorte der nachfolgenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Obstbaumsorte	Bezeichnung
Äpfel	Gravensteiner , Jacob Level, James Grieve, Klarapfel, Ontarioapfel, Roter Berlpersch, Roter Boskopp, Rote Strenrenette, Rheinischer Krummstiel, Rheinische Schafsnase, Winterrambour

Birnen	Alexander Lukas, Clapps Liebling, Gellerts Butterbirne, Gräfin von Paris, Ontariopflaume, Gute Luise, Pastorenbirne, Williams Christ
Süßkirschen	Dönissens Gelbe Knorpelkirsche, Große Prinzessinkirsche, Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger Riesenkirsche, Kassins Frühe
Pflaumen, Zwetschgen	Bühler Frühzwetschge, Große Grüne Reneklode, Hauszwetschge Königin Viktoria, The Czar

7.3 Die im Straßenraum mit Planzeichen festgesetzten Bäume sind aus der Artenliste „Straßenbäume“ auszuwählen, mit mindestens der Qualität H. 2xv DB 18/20 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Straßenbäume

Acer campestre (Elsrijk) – Feldahorn

Acer patanoides (Cleverland, Columnare, Debora, Olmstedt) – Spitzahorn

Aesculus hippocastanum – Rosskastanie

Betula pendula – Sandbirke

Carpinus betulus (Fastigiata) – Pyramidenhainbuche

Crataegus monogyna (Stricta) – Säulen-Dorn

Fraxinus excelsior (Westhofs Glorie) – Esche

Gingko biloba – Fächerbaum

Platanus x hispanica- Platane

Pyrus calleryana (Chanticleer) – Stadtbirne

Pyrus communis (Beech Hill) – Wildbirne

Quercus cerris – Zerreiche

Quercus palustris – Sumpfeiche

Quercus petraea – Traubeneiche

Quercus robur (Fastigiata) – Säuleneiche

Sorbus indermedia – Schwedische Mehlbeere

Tilia cordata (Greenspire, Rancho) - Winterlinde

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

Die für das Plangebiet RO 35 „Maternusstraße II“ gültige Satzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie von Werbeanlagen gemäß § 86 (1) BauO NRW wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

WA 1 und WA 2

1. Dachformen

Als Dachform sind geneigte Dächer als Satteldach oder Pultdach wie auch Pultdach mit versetzten Dachflächen zulässig.

Bei zusammengehörigen Doppelhaushälften und Hausgruppen muss die Dachform übereinstimmen, Zeltdächer sind dabei unzulässig.

Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen (z.B. Flachdach bei Anbauten) zulässig.

2. Dachneigungen

Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 30 bis 45 Grad und für Pultdächer auf 8 bis 30 Grad festgesetzt.


Versetzte Satteldachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen müssen Dachneigung und Firstrichtung übereinstimmen.

3. Dachaufbauten und – Einschnitte

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,00 m im Lot gemessen einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf insgesamt 50 % der zugehörigen Trauflänge (= Länge der darunterliegenden Außenwand) nicht überschreiten, wobei die Traufhöhe der Zwerchgiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes überschreiten darf.

4. Vorgärten

Die mit der Signatur  gekennzeichneten Vorgartenflächen sind mindestens zu 50 % als Vegetationsflächen anzulegen und mit Sträuchern, Bodendeckern und Stauden zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

In den als Vorgartenfläche festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern, Fahrradabstellanlagen mit einer Höhe von maximal 1,5m sowie Zuwegungen.

Der Anteil befestigter Flächen (Hauseingang, Zufahrt und Stellplätze) darf insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

WA 2

5. Einfriedungen

Bei Gebäuden ohne Grenzabstand sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze blickdichte Einfriedungen bis maximal 2,00 m Höhe und 3,00 m Tiefe (gemessen an der hinteren Gebäudekante) zur Abtrennung der privaten Grundstücksflächen untereinander zulässig.

Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen sind ausschließlich lebende Hecken und Sträucher bis max. 2,00 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken bzw. Sträucher sind nur Einfriedungen bis max. 1,80 m zulässig. Der Anteil von offenen, nicht blickdichten Elementen wie z.B. Stabgitterzäune in Kombination mit Hecken, muss mindestens 75 % der Einfriedung pro Grundstücksseite betragen. Blickdichte Elemente, wie z.B. Mauern oder Gabionen, dürfen nicht mehr als 25 % betragen.

Im Bereich der gekennzeichneten Vorgärten sind nur Hecken bis 1,00 m über Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

C. Hinweise § 9 (6) BauGB

1. Archäologische Denkmalpflege

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur-, und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn (Tel.: 0228/9834-0) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NW).

2. Bodenbelastung und Kampfmittel

Vor Durchführung evtl. erforderlicher größerer Bohrungen (z.B. Pfahlgründung) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst (KBD Tel.: 0211 / 475 9706) zu benachrichtigen. Sollten die o.g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen. Im nicht ausgewerteten Bereich sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 50 cm sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen, wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenität empfohlen.

Die Auswertung des Plangebietes ist aufgrund von Schattenwürfen, unzureichender Bildqualität und Bebauung teilweise nicht möglich. Daher kann die Existenz von Kampfmitteln nicht ausgeschlossen werden.

3. Bodenbeschaffenheit

Entsprechend der Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L4904 ist im Bebauungsplan ein Teil des Plangebiets gekennzeichnet, in dem Böden nachgewiesen wurden, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

4. Bergbau und Grundwasser

Die Flächen im Geltungsbereich sind von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der

Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwideranstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwideranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

5. Artenschutz

Im Plangebiet sind Vorkommen von Fledermäusen und Brutvögeln möglich. Durch vorsorgliche CEF-Maßnahmen, wie z.B. Kompensation des Verlustes des potentiellen Quartiers für Fledermäuse und durch Erhalt der Sukzessionsfläche als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für Brutvögel können Verbotstatbestände vermieden werden.

Zur Vermeidung der Tötung und des Verletzens einzelner Tiere oder der Zerstörung von Lebensstätten muss die Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeiten stattfinden, d.h. nicht zwischen 1. März und 30. November.

6. Mutterboden

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist der Oberboden (Mutterboden) bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

7. Erdbeben

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149: 2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Aus ingenieurgeologischer Sicht wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

8. Schallimmissionen durch klima- und lüftungstechnische Anlagen

Sollen auf einem Baugrundstück oder in einem Wohnhaus stationäre Geräte wie Luft-Wärmepumpen, Klima-, Kühl- oder Lüftungsgeräte, Mini-Blockheizkraftwerke oder ähnliche Anlagen errichtet und betrieben werden, ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ vom 28.08.2023 der Länderarbeitsgemeinschaft

Immissionsschutz zu beachten. Der Leitfaden ist auf der Internetseite der Länderarbeitsgemeinschaft Immissionsschutz <https://www.lai-immissionsschutz.de> veröffentlicht.

D. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

i.d.F. der Neubekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Aug. 2023 (BGBl. I Nr. 221)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. I Nr. 6).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung – PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802, 1808).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018)

i.d.F. der Neubekanntmachung vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), zuletzt geändert durch Art.3 des Gesetzes vom 30.06.2021 (GV. NRW. S. 822).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022.

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

i.d.F der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023), zuletzt geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 14.09.2021 (GV. NRW. S. 286).

Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen

(Denkmalschutzgesetz – DSchG) vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226, 716), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 6. April 2022 (GV. NRW. S. 934)