

Gemeinde Weilerswist
Bebauungsplan Nr. 72 – 3. Änderung

(Ursprungstext ist der Textteil zum Bebauungsplan Nr. 72)

TEXTTEIL ZUM BEBAUUNGSPLAN**A. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

(§ 9 BauGB i.V.m. §§ 1-23 BauNVO)

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

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete - WA - sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den mit E gekennzeichneten Bereichen im allgemeinen Wohngebiet sind Hausgruppen mit bis zu vier Häusern zulässig.

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

Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Carports und Garagen müssen bei der Garagen- bzw. Carportzufahrt einen Abstand von mindestens 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

Garagen und Carports die mit ihren Gebäudelängsseiten parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Fußwege) angeordnet werden, müssen zu dieser einen Mindestabstand von 0,75 m einhalten. Dieser Zwischenraum ist einzugrünen und zu bepflanzen.

In den mit D und E gekennzeichneten Bereichen in den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der Haupteerschließungsstraßen (Parkallee, Heinrich-Rosen-Allee und Gerberstraße (zwischen Parkallee und Heinrich-Rosen-Allee)) zwischen der Straßenbegrenzungslinie und den Gebäuden (nicht Garagen oder Carports) keine Stellplätze zulässig.

1.4 Führung von oberirdischen oder unterirdischen Leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Die zur Versorgung des Plangebietes notwendigen Leitungen sind nur als unterirdische Leitungen zulässig.

1.5 Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (Straßenböschungen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Die zur Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen (Aufschüttungen, Abgrabungen) sind von den Anliegern auf den privaten Grundstücken zu dulden und in die Gartengestaltung mit einzubeziehen.

1.6 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB und 16 BauNVO)

Bei den Gebäuden im Plangebiet sind - in Abhängigkeit von der festgesetzten zulässigen Zahl der Vollgeschosse - die nachfolgend aufgeführten maximalen Firsthöhen- bezogen auf die Oberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche (Straße) - einzuhalten.

Gebiete mit zulässiger Zahl der Vollgeschosse	Zulässige maximale Firsthöhe
II	11,00 m

Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhen) ist die Oberfläche des Endzustandes der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche.

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

Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete - WA - sind in den WA - Bereichen E und F maximal zwei Wohnungen zulässig.

Für die WA - Bereiche D und das Mischgebiet (MI) gelten keine Beschränkungen.

1.9 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.9.1 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Parkanlage

Die Parkanlage ist zu mindestens 30% mit standortgerechten Sträuchern und Laubbäumen zu bepflanzen. Der Anteil an heimischen Gehölzen muss mindestens 70% betragen. Nadelgehölze und Koniferen mit Ausnahme der in der Artenliste aufgeführten *Taxus baccata* und *Ginkgo biloba* sind nicht zulässig. Der Flächenanteil der überwiegend versickerungsfähig zu befestigenden Wege, Plätze und Spielplatzflächen darf 20% nicht überschreiten. Die Gehölze sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste:

Bäume:

Acer campestre in Sorten (Feld-Ahorn)
Acer platanoides in Sorten (Spitz-Ahorn)
Acer pseudoplatanus in Sorten (Berg-Ahorn)
Acer rubrum in Sorten (Rot-Ahorn)
Aesculus spec. (Kastanie)
Carpinus betulus in Sorten (Hainbuche)
Castanea sativa (Eßbare Kastanie)
Corylus colurna (Baum-Hasel)
Crataegus spec. in Sorten (Weißdorn)
Fraxinus spec. in Sorten (Esche)
Ginkgo biloba (Ginkgo)
Juglans regia (Walnuss)

Malus spec. in Sorten (Zier-Apfel)
Prunus avium (Vogel-Kirsche)
Prunus padus (Trauben-Kirsche)
Pyrus spec. in Sorten (Zier-Birne)
Quercus spec. in Sorten (Eiche)
Sorbus spec. in Sorten (Mehlbeere / Eberesche)
Tilia spec. in Sorten (Linde)

Sträucher:

Acer ginnala (Feuer-Ahorn)
Aesculus parviflora (Strauch-Kastanie)
Amelanchier spec. in Sorten (Felsenbirne)
Aronia spec. in Sorten (Apfelbeere)
Buddleia spec. in Sorten (Sommerflieder)
Chaenomeles in Sorten (Zier-Quitte)
Cornus spec. in Sorten (Hartriegel)
Corylus avellana in Sorten (Hasel)
Crataegus spec. in Sorten (Weißdorn)
Cydonia oblonga in Sorten (Quitte)
Deutzia spec. in Sorten (Deutzie)
Elaeagnus spec. (Ölweide)
Kerria japonica (Ranunkelstrauch)
Kolkwitzia amabilis
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera spec. in Sorten (Heckenkirsche)
Mespilus germanica (Mispel)
Parrotia persica (Eisenholz)
Philadelphus spec. in Sorten (Pfeifenstrauch)
Prunus mahaleb (Weichselkirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Ribes spec. in Sorten (Johannisbeere)
Rosa spec. in Sorten (Wild- und Strauchrosen)
Salix spec. (Weide)
Sambucus spec. (Holunder)
Viburnum spec. in Sorten (Schneeball)
Weigela in Sorten (Weigelie)
Taxus baccata (Eibe)

1.9.2 Öffentliche Grünfläche – Zweckbestimmung Lärmschutzwall

Der öffentliche Grünstreifen des Lärmschutzwalls ist zu mind. 50 % mit standort-heimischen Sträuchern zu bepflanzen, zu pflegen und zu erhalten (Pflanzqualität VSTR., 100-150 mit einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m). Abgänge sind gleichartig zu ersetzen. Die Gehölzflächen sind so anzuordnen, dass eine geschlossene Gehölzpflanzung zur Abgrenzung der Bahntrasse entsteht. Die übrige Fläche soll der natürlichen Sukzession überlassen werden.

Artenliste:

Cornus mas (Kornelkirsche)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Ilex aquifolium (Stechpalme)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Lonicera xylosteum (Heckenkirsche)
Mespilus germanica (Mispel)
Prunus mahaleb (Weichsel-Kirsche)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)
Rosa arvensis (Feld-Rose)
Rosa canina (Hunds-Rose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

1.10 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**1.10.1 Baumpflanzungen im Straßenraum**

In den Haupteerschließungsstraßen der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind insgesamt mind. 50 Straßenbäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von 2,20 m zu pflanzen. Es sind Bäume 1. oder 2. Ordnung zu verwenden. In der nördlichen Erschließungsstraße zwischen Kreisverkehrsplatz und Platzfläche „Steinerner Platz“ sind beidseitig der Straße Straßenbäume anzupflanzen. In den übrigen Straßenabschnitten ist eine einseitige Baumpflanzung vorzunehmen.

Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig zu ersetzen.

Artenliste:

Acer campestre in Sorten (Feld-Ahorn)
Acer platanoides in Sorten (Spitz-Ahorn)
Alnus x spaethii (Erle)
Carpinus betulus in Sorten (Hainbuche)
Corylus colurna (Baum-Hasel)
Crataegus in Sorten (Weißdorn)
Fraxinus excelsior in Sorten (Esche)
Fraxinus ornus (Blumen-Esche)
Ginkgo biloba (Fächerbaum)
Malus tschonoskii (Zier-Apfel)
Quercus in Sorten (Eiche)
Pyrus calleryana 'Chanticleer' (Stadt-Birne)
Sorbus aria (Mehlbeere)
Tilia cordata in Sorten (Winter-Linde)
Tilia x intermedia 'Pallida'
Tilia tomentosa `Brabant` (Silber-Linde)

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(§9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4) BauO NRW)

2.1 Dachformen, Dachneigungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 BauO-NRW)

- Bei ein- bis zweigeschossigen Gebäuden sind folgende Dachneigungen sind zulässig: 20° bis 45°.
- Dies gilt nicht für Garagen, Carports, Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

C. HINWEISE

1. Das Plangebiet liegt innerhalb der Zone III B des geplanten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Erftstadt-Dirmerzheim. Siehe hierzu in der Begründung unter Punkte 5.8.
2. Die Bezirksregierung Arnsberg weist daraufhin, dass sich das Plangebiet im Bereich der Grundwasserabsenkung für den rheinischen Braunkohlenbergbau befindet. In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohlentagebaue sumpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten, die u.a. zu Senkungen und zur Schiefstellung der Geländeoberfläche führen können. Bei den anstehenden Planungen sollte daher berücksichtigt werden, dass die Grundwasserabsenkungen noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben.
Eine Zunahme der Beeinflussung durch steigende Grundwasserstände im Planungsgebiet ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann.
3. Der Geologische Dienst NRW weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich der durch bergbauliche Maßnahmen bedingten Grundwasserabsenkungen liegt und hierdurch ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen sind.
4. Die Telekom AG weist darauf hin, dass in allen Straßen bzw. Gehwegen geeignete ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen wird auf das "Merkblatt über Baumstandorte Unterbringung der Telekommunikationslinien" hingewiesen.

5. Es wird auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NRW (DSchG NRW) und hier insbesondere auf die §§ 15 und 16 DSchG hingewiesen. Des Weiteren wird darauf verwiesen, dass beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren ist. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
6. Das anfallende Niederschlagswasser wird gemäß § 51a LWG in zentralen Versickerungsbecken innerhalb der öffentlichen Grünfläche entlang des östlichen Plangebietes versickert.
7. Gemäß DIN 18915 ist der Oberboden zu Beginn der Bauarbeiten von allen Ab- und Auftragsflächen, sowie von zu befestigenden Bau- und Betriebsflächen abzutragen. Der Boden ist abseits vom Baubetrieb zu lagern, von Verunreinigungen durch bodenfremde Stoffe zu schützen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Die natürlichen Bodenverhältnisse sind zu erhalten, Flächen sind gemäß DIN 18920 zu schützen. 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.
8. Das Plangebiet befindet sich gemäß der "Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen" der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149 – Juni 2006, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T.
9. Aufhebung bisheriger Festsetzungen
Mit der Rechtsverbindlichkeit dieser 3. Bebauungsplanänderung treten Teile des Bebauungsplanes Nr. 72, betreffend den Geltungsbereich der 3. Bebauungsplanänderung, außer Kraft