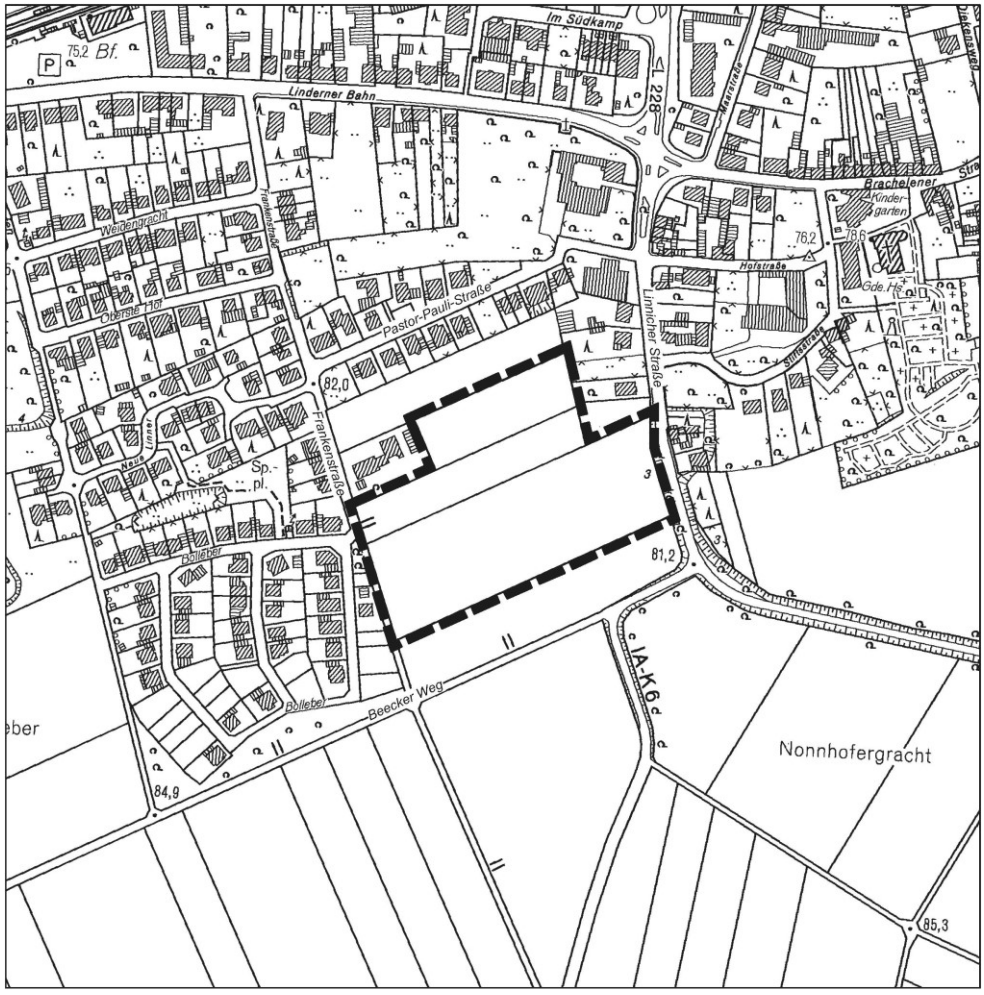
STADT GEILENKIRCHEN

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 112 ‚Frankenstraße'



Lage des Plangebietes

Gemäß § 9 Baugesetzbuch (BauGB) sowie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Bauordnung NW (BauO NW), jeweils in der derzeit geltenden Fassung wird festgesetzt:

1. Allgemeine Wohngebiete
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)

2.1 Bezugshöhen der Höhenfestsetzungen

Die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die Planungshöhen, die anhand der im Plan angegebenen Höhen jeweils für die Mitte der an der Straße liegenden Grundstücksseite zu ermitteln sind.
Bei Eckgrundstücken gilt jeweils die Straßenseite, von der die verkehrliche Erschließung des Grundstücks erfolgt.

2.2 Definition der Trauf- und Firsthöhen

Das Maß der Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und der äußeren Schnittlinie der traufseitigen Außenwand mit der Dachhaut.
Das Maß der Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen Planungshöhe und dem obersten Dachabschluss.

3. Überbaubare Grundstücksflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

Hintere Baugrenzen der überbaubaren Flächen dürfen für Wintergärten, Terrassenüberdachungen oder Garagen um 2,00 m überschritten werden.

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

Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Eine Doppelhaushälfte gilt jeweils als ein Wohngebäude.

5. Stellplätze und Garagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 Abs. 6 BauNVO)

5.1 Zulässigkeit von Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen, zwischen den seitlichen Verlängerungen der Baugrenzen inklusive der Überschreitungsmöglichkeiten unter 3. und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen zulässig.

5.2 Grenzabstände von Stellplätzen und Garagen

Stellplätze und Garagen, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandfläche ist entsprechend 8.4 zu bepflanzen.
Vor Garagen muss auf den Grundstücken eine mindestens 5,50 m lange Zufahrt geschaffen werden.

5.3 Carports (überdachte Stellplätze)

Festsetzungen für Garagen gelten ebenso für Carports (überdachte Stellplätze).

6. Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Auf den Flächen sind landschaftstypische heimische bodenständige Strauchgehölze und Bäume gemäß Pflanzliste 4 zu pflanzen.

6.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind einreihige Schnitthecken heimischer Sorten der Pflanzliste 2 anzulegen. Bei der Pflanzung sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten.

6.3 Anpflanzung von Einzelbäumen

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 Laubbäume einer Art gemäß Pflanzliste 3 zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

7. Ausnahmeregelung
(§ 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzten Traufhöhen dürfen um 2,00 m überschritten werden, wenn alle folgenden Voraussetzungen erfüllt sind:
- das Gebäude ist als Einzelhaus zu errichten
- die Seitenwände müssen einen Abstand zu seitlichen Grundstücksgrenzen von 4,00 m einhalten
- die maximale Firsthöhe muss um mindestens 0,50 m unterschritten werden

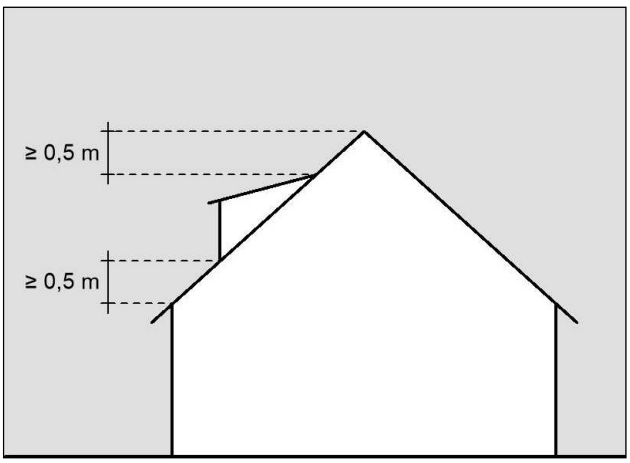
8. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

8.1 Dachform

Dächer baulicher Anlagen sind mit einer Dachneigung von mindestens 30° auszuführen. Dies gilt nicht für Garagen und Nebenanlagen.
Pultdächer dürfen an ihrer Hochseite die maximale Traufhöhe gemäß Ausnahmeregelung nicht überschreiten.
Bei Gebäuden gemäß Ausnahmeregelung unter 7. sind Flachdächer oder geneigte Dächer mit einer Neigung bis maximal 25° zulässig. Das Dach darf nicht als Satteldach ausgeführt werden.

8.2 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten und -einschnitte sind auf maximal zwei Dachflächen je Gebäude zulässig. Sie dürfen ein Drittel der jeweiligen Trauflänge und eine Gesamthöhe von 2,00 m nicht überschreiten. Der senkrecht zu messende Abstand zu Traufe und First muss jeweils mindestens 0,50 m betragen.



8.3 Vorgärten

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudeflucht und der Verkehrsfläche, von der die Grundstückszufahrt erfolgt. Wird der Vorgarten zur öffentlichen Verkehrsfläche nicht mit Hecken eingefriedet, so sind mindestens 50 % der Vorgartenfläche zu begrünen und unversiegelt zu lassen.

8.4 Einfriedungen an öffentlichen Verkehrsflächen

Eventuelle Einfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich als Hecken gemäß Pflanzliste 1 mit einer Höhe von maximal 0,80 m über der Planungshöhe zulässig. Höhere Heckenpflanzungen sind nur zulässig, wenn in den angrenzenden Gartenflächen Aufenthaltsbereiche vorgesehen sind und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird oder entlang von Garagen, die nach Nr. 5.2 einen seitlichen Abstand von 0,50 m zur Verkehrsfläche einhalten müssen.

Hinweise

1. Baugrundverhältnisse

In Teilen des Plangebietes befinden sich Böden, die humoses Bodenmaterial enthalten und mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können (vgl. Nr. 7 der Begründung).

2. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich nach DIN 4149 in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse S. Die DIN 4149 : 2005 bzw. Nachfolgeregelwerke (DIN EN 1998, Teile 1, 1/NA und 5) sind zu beachten.

3. Kampfmittel

Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel empfohlen. Die weitere Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst abzustimmen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Pflanzlisten

Pflanzliste 1 – Schnitthecken für straßenseitige Einfriedung

Berberis vulgaris (und Varianten)	Berberitze, Sauerdorn
Chaenomeles Hybr.	Scheinquitte
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens' (und Varianten)	Liguster
Pyracantha coccinea	Feuerdorn
Rosa spec.	Rosen (als Schnitthecke)
Spiraea vanhouttei	Prachtspiere (Sorten)
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica ‚Purpurea'	Buche (rotes Laub)
Buxus sempervirens	Buxbaum

Pflanzliste 2 – Heckenpflanzen für Flächen zum Anpflanzen

Qualitative Pflanzgröße: Heister bzw. Heckenpflanzen
Höhe: 80 bis 125 cm, 1 x verpflanzt,
Pflanzung: 3 bis 4 Stück Pflanzen / lfdm

Acer campestre	Feld-Ahorn
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare ‚Atrovirens' (und Varianten)	Liguster
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche (grünes Laub)
Fagus sylvatica ‚Purpurea'	Buche (rotes Laub)

Pflanzliste 3 – Straßenbäume

Qualitative Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 18 - 20 cm

Acer platanoides ‚Cleveland'	Kegelförmiger Spitz-Ahorn
Prunus Padus ‚Tiefurt'	Schmale Traubenkirsche
Carpinus betulus ‚Fastigiata'	Säulen-Heinbuche
Fraxinus ornus	Blumenesche
Tilia cordata ‚Rancho'	Winterlinde ‚Rancho'

Pflanzliste 4 – Maßnahmenflächen

Bäume:

Qualitative Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, STU 18 - 20 cm
Anzahl: 17 Stück insgesamt, darunter Obstbäume

Prunus avium ‚Plena'	Gefülltblühende Vogelkirsche
Prunus padus ‚Tiefurt'	Schmale Traubenkrische
Tilia cordata ‚Rancho'	Winterlinde
Quercus robur	Stil-Eiche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Sorbus aucupari	Gewöhnliche Eberesche
Salix alba ‚Belders'	Weiß-Weide ‚Belders'
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle

Obstbäume:

Apfelbaum	- Kaiser Wilhlem
Apfelbaum	- Jakob Leben
Apfelbaum	- Rheinischer Winterrambour
Apfelbaum	- Roter Boskoop
Apfelbaum	- Rheinscher Bohnapfel
Birnbaum	- Gute Luise
Birnbaum	- Pastorenbirne
Kirschbaum	- Hedelfinger
Kirschbaum	- Büttners Rote Knorpel
Pflaumenbaum	- Hauszwetschge
Pflaumenbaum	- Bühler Frühzwetschge

Sträucher:

Qualitative Pflanzgröße: Höhe: 80 bis 150 cm, Pflanzabstand 1,50 m
Anzahl: 182 Stück insgesamt

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Rosa arvensis	Feld-Rose; Waldrose
Salix caprea	Salweide
Rosa rubibinosa	Weinrose
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Rand- und Untersaat:

Einsaat der Rahmenbegrünung:	Gräser-Wildkraut-Mischung, (50:50) ‚Blumenwiese (Nr.1)‘
Einsaat des Beckens:	Gräser-/Wildkräuter-Mischung (80:20) ‚Salzverträgliche Bankettmischung‘