

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung

Dorfgebiet (MD)

Gemäß § 1 (9) BauNVO i.V. mit § 1 (5) BauNVO wird festgesetzt, dass Sägewerke von der Zulässigkeit von Betrieben zur Be- und Verarbeitung forstwirtschaftlicher Erzeugnisse gemäß § 5 (2) Nr. 4 BauNVO ausgeschlossen sind. Sie sind auch nicht ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 5 (3) in Verbindung mit § 4a (3) Nr. 2 im Dorfgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten **nicht** Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl für das Dorfgebiet (MD) ist gemäß § 17 (Abs. 1) BauNVO mit 0,6 festgesetzt.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche durch die Flächen von Tiefgaragen mit ihren Zufahrten, die lediglich das Grundstück unterbauen (siehe auch A Nr. 4), die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von maximal 0,8 überschritten werden.

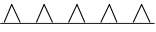
Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 16 (2) Nr. 4 BauNVO sind durch Planeintrag die Höhen baulicher Anlagen über Normalhöhennull (NHN, [Höhen für Bezugsfläche über dem Meeresspiegel](#) im [Deutschen Haupthöhennetz 1992](#)) festgesetzt.

Dabei gilt für die mit TH 1 bezeichneten Werte als Traufhöhe der jeweils höchste Punkt der jeweiligen Gebäudeumfassungswände ohne Einbeziehung der Brüstungshöhe.

Für die mit TH 2 bezeichneten Werte gilt als Traufhöhe die Höhe der senkrechten Schnittebene des aufgehenden Außenmauerwerkes mit der Außenkante der Dachhaut.

3. Baugrenzen

Gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 (2) Satz 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die mit  gekennzeichnete Baugrenze durch Balkone im 1.OG um maximal 2.5 m überschritten werden darf.

4. Stellplätze / Garagen / Carports / Tiefgaragen

Gemäß § 12 Abs. 4 BauNVO sind die erforderlichen Stellplätze nur in unterirdischen Garagengeschoßen (TG) zulässig. Hiervon ausgenommen sind Behindertenstellplätze und Stellflächen für Pflegefahrzeuge.

Gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass Tiefgaragen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig sind (siehe auch Grundflächenzahl Nr. 2). Ihre Decken sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche vollständig mit einer Substratschicht von mind. 0,50 m zu überdecken und dauerhaft zu begrünen (siehe auch Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a BauGB, Neubepflanzung Nr. 6). Dies gilt nicht in Bereichen mit Terrassen oder zulässiger baulicher Nebenanlagen.

5. Nebenanlagen

Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO i. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen eine untergeordnete, oberirdische Nebenanlage, eingeschränkt bis zu einem Rauminhalt von max. 30 m³, zulässig ist.

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) 25 a BauGB (Neubepflanzung) und

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) 25 b BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) 25a BauGB (Neubepflanzung)

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB festgesetzten 4,0 m breiten Fläche sind Bäume und Sträucher gemäß den beigefügten Pflanzlisten im 1,0 m x 1,5 m Verband zu pflanzen.

Es sind mindestens 10 % Gehölze der Pflanzliste 1 einzumischen, der restliche Teil soll mit Sträuchern der Pflanzliste 2 bepflanzt werden.

Bei Ausfall von Gehölzen sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode mit Gehölzen der Pflanzliste 1 und 2 zu ersetzen.

Der Bereich der Tiefgarage, der außerhalb der überbaubaren Fläche liegt, ist mit einer intensiven Begrünung zu versehen.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

gem. § 9 (1) 25b BauGB

Auf der gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzten 4,0 m breiten Fläche ist grundsätzlich der Bestand an Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Sollten aus Gründen der Bestandspflege Ausforstungs- und Neupflanzungsmaßnahmen erforderlich werden, sind diese in der darauffolgenden Pflanzperiode mit Gehölzen der Pflanzliste 1 und 2 zu ersetzen.

Pflanzliste 1 (Bäume 2. Ordnung; kleiner bleibende Baumarten)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Traubenkirsche

Pflanzliste 2 (Sträucher)

Corylus avellana	Haselnuss
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schwarzdorn, Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Salix aurita	Ohrweide
Salix cinerea	Aschweide
Salix purpurea	Purpurweide
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

7. Niederschlagswasser und Abwasser

Jeder Anschlussberechtigte ist vorbehaltlich der Einschränkungen in der Entwässerungssatzung der Stadt Pulheim verpflichtet, sein Grundstück in Erfüllung der Abwasserüberlassungspflicht nach § 53 Abs. 1c LWG NRW an die öffentliche Abwasseranlage anzuschließen, sobald Abwasser auf dem Grundstück anfällt (**Anschlusszwang**). Abwasser im Sinne des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG) sind das durch häuslichen, gewerblichen, landwirtschaftlichen oder sonstigen Gebrauch in seinen Eigenschaften veränderte und das bei Trockenwetter damit zusammen abfließende Wasser (Schmutzwasser) sowie das von Niederschlägen aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser). Als Schmutzwasser gelten auch die aus Anlagen zum Behandeln, Lagern und Ablagern von Abfällen austretenden und gesammelten Flüssigkeiten.

8. Kennzeichnung, Nachrichtliche Übernahme

gem. § 9 Abs. 5 und 6 BauGB

Kennzeichnung

gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Humose Böden

Der überwiegende Teil des Plangebietes (vgl. Übersicht 1:5000) weist humose Böden auf; bei einer Bebauung dieser Flächen sind ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich.

Bombenblindgänger / Kampfmittel

Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann nicht gewährt werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstliegende Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen. Kampfmittelbeseitigungsdienst Rheinland, Außenstelle Köln, Tel.-Nr.: 0221/229-2595.

Übernahme

gem. § 9 Abs. 6 BauGB

Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III B der Wassergewinnungsanlage Chorbusch.

Denkmalschutz und Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax 02425/9039-199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Ortskerngestaltungssatzung für den Ortsteil Stommeln

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches der Ortskerngestaltungssatzung für den Ortsteil Stommeln. Diese findet grundsätzlich Anwendung, sofern der Bebauungsplan keine abweichenden Bestimmungen enthält.

B ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

gem. § 86 BAUO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BAUGB als Bestandteil des Bebauungsplanes

Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal $\frac{1}{2}$ der jeweiligen Trauflänge des Gebäudes zulässig.

Die Dachflächen der Dachaufbauten sind so auszubilden, dass ihr oberer Abschluss mindestens 1,00 m unterhalb des Firstes des Hauptdaches einbindet.

Für die Bebauung entlang der Hauptstraße ist auf der rückwärtigen Seite des Gebäudes als Dachform auch ein Flachdach im unteren Bereich des Dachgeschosses zulässig. Dabei darf jedoch die Oberkante des Flachdaches eine Höhe von maximal 62.30 m über NHN nicht überschreiten.

Pulheim, Mai 2016