

Anlage 5

**GEMEINDE NÜMBRECHT**



## **BAULEITPLANUNG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 98**

**„NÜMBRECHT/ SÄNGERSTHÖHE“**

**GEMÄSS § 13B BAUGB**

**- TEXTFESTSETZUNGEN -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573  
Fax: 02654/964574  
Mail: west-stadtplaner@t-online.de

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Projekt:**

Bebauungsplan „Sängertsweg“  
Gemeinde Nümbrecht  
Textfestsetzungen

**Stand:**

06.11. 2019

---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO) .....	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 Bau NVO).....	4
3	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB) .....	5
4	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) .....	5
5	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB) .....	5
6	Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BAUGB) .....	7
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	8
1	Fassaden .....	8
2	Dachgestaltung .....	8
3	Einfriedungen.....	9
C	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....	9

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BauNVO)

#### (1) Allgemeines Wohngebiet (WA)

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

##### 1 Allgemein zulässig sind:

- 1.1 Wohngebäude,
- 1.2 die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.
- 1.3 Anlagen für kulturelle, kirchliche soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### 2 Unzulässig sind:

Die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind damit unzulässig.

### 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO)

#### (1) Geschoß- und Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Geschoßflächenzahl (GFZ) und die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) sind wie folgt festgesetzt:

Gebiet*	GFZ	GRZ
WA 1	---	0,3
WA 2	---	0,35
WA 3	0,7	0.35

(\* Gliederung siehe Planurkunde)

#### (2) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse (Z) ist wie folgt festgesetzt:

Gebiet*	Z
WA 1	I
WA 2	I
WA 3	II

(\* Gliederung siehe Planurkunde)

**3 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im Bebauungsplangebiet ist die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden mit WE = 2 festgesetzt.

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

Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Verkehrs- und Stellplatzflächen

Private Verkehrsflächen einschließlich der offenen Stellplätze sowie Zufahrten, Hofflächen u.ä. sind dauerhaft mit versickerungsfähigem Material zu befestigen (wie wassergebundene Decke, Rasenfugenpflaster, wasserdurchlässiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen und vergleichbare Materialien).

**5 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB)**

(1) Innere Durchgrünung durch Pflanzung von Laubgehölzen II. Ordnung/ Obstgehölzen, Sträuchern /Strauchhecken

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 25% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist mindestens ein halb- bis hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Sie sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen.

Es sollen vorzugsweise Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Absatz 3 verwendet werden.

(2) Vorgartenbereich

Mindestens 40% der Vorgartenfläche des jeweiligen privaten Baugrundstücks ist als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln.

Garagen, Carports und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO im Vorgartenbereich fließen nicht in diese Berechnung ein.

Als Vorgartenbereich gilt die Fläche zwischen vorderer Häuserflucht und der Straßenbegrenzungslinie.

Zulässig ist eine Raseneinsaat oder Wildblumenwiese, eine Gehölzpflanzung (Gruppen oder Solitäre), eine Anpflanzung von Bodendeckern und/ oder Stauden bzw. eine Kombination aus den angeführten Pflanzen.

Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

Bei Eckgrundstücken gilt als Vorgartenbereich der Grundstücksteil, über den die Erschließung des privaten Baugrundstücks erfolgt.

Die Anpflanzmaßnahme ist auf den in Absatz 1 definierten Mindestbegrünungsanteil von 25% anrechenbar.

(3) Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Liste– Bäume I. Ordnung

Bergahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Spitzahorn	<i>Acer platanoides</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>
Traubeneiche	<i>Quercus petraea</i>
Stieleiche	<i>Quercus robur</i>
Winterlinde	<i>Tilia cordata</i>
Sommerlinde	<i>Tilia platyphyllos</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>

Bäume II. Größenordnung:

Feldahorn	<i>Acer campestre</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

<b>Apfelsorten</b>	<b>Birnensorten</b>	<b>Süßkirschen</b>	<b>Pflaumen</b>
Krügers Dickstiel	Gellerts Butterbirne	Braune Leberkirsche	Hauszwetsche
Gravensteiner	Gute Luise	Große Schwarze Knorpel	Ontariopflaume
Goldparmäne	Köstliche aus Charneux	Schneiders Späte Knorpel	Ersinger Frühzwetsche
James Grieve	Conference	Büttners rote Knorpelkirsche	Wangenheimer Frühzwetsche
Prinz Albrecht von Preußen	Madame Verté		Zwetsche Hanita
Schöner von Herrenhut	Frühe aus Trévoux		Mirabelle von Nancy
Dülmener Rosenapfel			Quillins Renek-lode

Sträucher:

Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>

Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Roter Hartriegel	<i>Cornus sanguinea</i>
Hasel	<i>Corylus avellana</i>
Zweigriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Eingriffeliger Weißdorn	<i>Crataegus monogyna</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaea</i>
Liguster	<i>Ligustrum vulgare</i>
Gemeine Heckenkirsche (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>

## 6 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 (3) BAUGB)

Die Oberkante der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe (EGFH) darf höchstens 0,50 m über die Oberkante des angrenzenden Geländes hinausragen.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Erdgeschoßrohfußbodenhöhe ist die an die straßenseitige Gebäudemitte des Wohnhauses angrenzende Geländeoberfläche.

Bei Eckgrundstücken ist für die Bestimmung der Höhenlage baulicher Anlagen die Grundstücksseite heranzuziehen, über den die Erschließung des privaten Baugrundstücks erfolgt.

## **B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1 Fassaden**

Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig:

1. Putz und Verblendmauerwerk (nicht reflektierend) in folgenden Farben: weiß, weiß- beige, weiß-grau,
2. Holz und Metall in Weiß- und Grautönen,
3. Naturschiefer und
4. Glas und technische Einrichtungen zur Ausnutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaikanlagen).

Für gliedernde und untergeordnete Fassadenelemente und Bauteile wie z.B. Pfosten, Pfeiler, Brüstungen, Sockel oder Wandverkleidungen sind zusätzlich folgende Materialien zulässig:

Metall, Holz und Wandputze auch jeweils in farbiger Ausführung und Kunst- und Naturstein und Sichtbeton.

### **2 Dachgestaltung**

#### **(1) Dacheindeckungen**

Für die Dacheindeckung sind nur folgende Materialien zulässig:

##### **a) bei geneigten Dächern**

Dachziegel oder Dachstein in den Farben grau bis anthrazit, Naturschiefer, Zinkblech, technische Einrichtungen zur Ausnutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaikanlagen).

Ausnahmsweise sind für untergeordnete Dachflächenanteile begrünte Dächer zulässig.

##### **b) bei flachen Dächern**

begrünte Dächer, technische Einrichtungen zur Ausnutzung der Sonnenenergie (z.B. Photovoltaikanlagen), Flachdachfolie (Bitumen oder Kunststoff), Terrassenbeläge.

#### **(2) Dachneigungen und -form**

In Abhängigkeit von der Zahl der Vollgeschosse sind für Hauptdächer folgende Dachneigungen und -formen zulässig:

Gebiet*	Z	Dachneigung
WA 1	I	20° - 40°
WA 2	I	20° - 40°
WA 3	I	20° - 40°
	II	0° - 20°



\* Gliederung siehe Planurkunde

### 3 Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich der Vorgärten sind bis zu 1 m Höhe zulässig.

---

## C HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

---

### 1. Wasserschutzmaßnahmen

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

### 2. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

- Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen.
- Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
- Außerdem sind unnötige Licht- und Lärmemissionen zu vermeiden. Die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen wird empfohlen.

### 3. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Nümbrecht als Untere Denkmalbehörde und/oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030- 0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Amtes für Bodendenkmal- pflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 4. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde durch die Graner und Partner Ingenieure GmbH, Lichterberg 15-17, 51 645 Bergisch-Gladbach ein schalltechnisches Planungsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 98 in Nümbrecht erstellt. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigelegt.

Weitergehende Ausführungen sind dem Kapitel 8.1.2 „Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

insgesamt“ der Begründung zum Bebauungsplan zu entnehmen, auf das an dieser Stelle verwiesen wird.

5. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Bauarbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

6. Bodenschutz

Im Plangebiet wird gemäß der Digitalen Bodenbelastungskarte des OBK eine Überschreitung der Vorsorgewerte der BBodSchV für Cadmium, Nickel, Kupfer und Zink prognostiziert.

Eine Überschreitung der Prüf- und Maßnahmenwerte für die geplante Nutzung, wodurch eine Gefahrensituation zu erwarten wäre, ist nicht zu besorgen.

Der im Rahmen von Baumaßnahmen abgeschobene und ausgehobene Oberboden sollte im Plangebiet verbleiben.

Ausgefertigt Nümbrecht, den

---

(Hilko Redenius, Bürgermeister)

(Siegel)