Gemeinde Nettersheim
Ortsteil Nettersheim

Textliche Festsetzungen

zum

Bebauungsplan Nettersheim G14
„Auf Graben“
10. Änderung

Bearbeiter: Herr Dipl.-Ing. Claesgens
C+K Gotthardt + Knipper Ingenieurgesellschaft mbH, Schleiden
Ergänzung zur 10. Änderung durch die Gemeinde Nettersheim

Satzung, Stand: 12.05.2026

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Es wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

1.2 Das allgemeine Wohngebiet wird in die Teilgebiete WA 1, WA 2 und WA 3 gegliedert.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Höhe der baulichen Anlagen wird in den allgemeinen Wohngebieten wie folgt beschränkt:

- Traufhöhe (TH):
  Die maximale Traufhöhe, jeweils bezogen auf den Bezugspunkt, darf die gemäß Nutzungsschablone im Plan festgesetzte Höhe nicht überschreiten. Dabei ist die Traufhöhe die Höhenlage der Schnittkante der Außenwand mit Dachoberkante.

- Firsthöhe (FH):
  Die maximale Firsthöhe, jeweils bezogen auf den Bezugspunkt, darf die gemäß Nutzungsschablone im Plan festgesetzte Höhe nicht überschreiten.

- Maximale Gebäudehöhe:
  Die maximale Gebäudehöhe, jeweils bezogen auf den Bezugspunkt, ist der oberste Punkt der Gebäudekante bzw. der First.

- Bezugspunkt:
  Die Bestimmung der maximalen Gebäudehöhe bezieht sich auf die Höhe der Straßengradiente im Bereich der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche (Straße), gemessen in der auf die Gesamtlänge bezogene Mittelachse des Gebäudes.

~~2.2 Grundflächenzahl / zulässige Grundfläche~~
~~Überschreitungen der zulässigen Grundfläche (siehe Nutzungsschablone) gemäß § 19 (4)Bau NVO sind nicht zulässig.~~ **ENTFÄLLT**

3.0 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Für das gesamte allgemeine Wohngebiet gilt die offene Bauweise.

3.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig.

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

4.1 Gemäß § 12 (6) BauNVO in Verbindung mit § 23 (5) BauNVO sind Garagen sowie Stellplätze, die nicht gleichzeitig als Garagenzufahrt dienen, nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und deren geradliniger Verlängerung zur seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.

4.2 Vor geschlossenen Garagen ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 5,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) ist im Bereich der Zufahrt ein Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4.3 Bei Eckgrundstücken ist bei der Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (Carports) und von geschlossenen Garagen ein seitlicher Abstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einzuhalten.

4.4 Ausnahmsweise können einzelne Stellplätze im Bereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze zugelassen werden, auch wenn diese nicht gleichzeitig als Garagenzufahrt dienen, soweit ein Mindestabstand von 1,0 m zur Straßenbegrenzungslinie eingehalten wird.

4.5 Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 (1) BauNVO sind auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nur bis zu 30 m³ umbauter Raum je Grundstück.

4.6 Je Wohnung sind in den allgemeinen Wohngebieten mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen.

5.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§9 (1) Nr. 6 BauGB)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind je Haus nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

5.2 Ausnahmsweise sind in den allgemeinen Wohngebieten im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bis zu 3 Einzelhäuser mit maximal 5 Wohnungen je Gebäude zulässig.

6.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB)

6.1 Innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken jeweils 2,0 m breite Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zu den Nachbargrundstücken sind jeweils 1,5 m breite Grünstreifen anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

In diesen Grünstreifen sind je angefangene 1 m² ein Strauchgehölz oder eine Laubhecke entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Zusätzlich sind je angefangene 100 m² der Grundstücksfläche ein Obstbaum oder ein

Baum 1. Ordnung entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.2 In den als "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" festgesetzten Flächen ist je angefangene 1 m² ein Strauchgehölz oder eine Laubhecke entsprechend der nachstehenden Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Anzupflanzende Bäume haben beim Pflanzen mindestens 1,5 m hoch zu sein (gemessen ab Wurzelballenoberkante). Sträucher haben beim Pflanzen zweimal verschult und mindestens 0,80 m hoch zu sein.

6.4 Artenliste:

Bäume:
Hainbuche, Feldahorn, Sommerlinde, Eberesche

Obstbäume:
Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, Walnuss, Quitte (jew. Lokalsorte)

Strauchgehölze:
Faulbaum, Hasel, Hundsrose, Weißdorn (ein- und zweigriffelig), Schlehe, Wasser-Schneeball, Rotbuche

Weitere standortgerechte und heimische Gehölze sind zulässig.

7.0 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§9 (1) Nr. 24 BauGB)

An Gebäudefronten, die angrenzend an den durch xxxxxx gekennzeichneten Baugrenzen von diesen zurückgesetzt oder in einem Winkel bis einschließlich 90° zu diesen angeordnet und auf die angrenzenden Verkehrsflächen der L205 ausgerichtet sind, werden Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz festgesetzt.

An den betreffenden Fassaden sind nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen dergestalt auszuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe November 1989, veröffentlicht in den „DIN-Mitteilungen“, November 1989, Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V., in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“, August 1987, Hrsg.: Deutsches Institut für Normung e.V., geführt werden können. Dabei ist der Lärmpegelbereich III gemäß der Tabelle 8 "Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen" der DIN 4109 zugrunde zu legen.

B. Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 (4) BauGB und § 86 (4) BauO NRW

1.0 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

1.1 Als Dachformen sind Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zulässig mit einer Dachneigung von
- 30° - 45° bei Doppelhäusern
- 35° - 45° bei Einzelhäusern

Ausnahmsweise können gegeneinander versetzte Pultdächer zugelassen werden. Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

1.2 Dachaufbau- und -ausbauten bei Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern sind nur bei eingeschossigen Gebäuden zulässig. Sie sind nur zulässig, wenn sie von mindestens 1 m breiten Dachflächen umgeben und als Einzelgauben ausgebildet sind, deren Breite das Höhenmaß nicht überschreiten und deren Summen der Gesamtlänge nicht mehr als 1/3 der Gesamtfirstlänge betragen darf. Die Eindeckung der Gauben hat im Material der Dachdeckung oder in Naturschiefer zu erfolgen. Auf einer Dachseite können Dachgauben und Dachflächenfenster nur in einer Ebene liegen und nicht übereinander angeordnet werden. Dachflächenfenster über 1 m² Fläche sind nicht zulässig.

1.3 Die Dachdeckung ist in anthrazitfarbigen bis schwarzen Dachziegeln, unglasiert oder in Naturschiefer auszuführen.

1.4 Es ist nur eine einheitliche Dachneigung zulässig. Das Dach soll symmetrisch aufgebaut sein.

1.5 Die Dächer von aneinander gebauten Gebäuden (Doppelhäuser) sind mit der gleichen Dachneigung und dem gleichen Dacheindeckungsmaterial nach Struktur und Farbton auszubilden.

1.6 Auf Dachflächen montierte Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Sie dürfen den jeweiligen Dachfirst nicht überragen. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachfläche im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen. Sie müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen.

1.7 <u>Fassaden</u>
- Für die Gestaltung der Außenwandflächen sind nur Ziegel, Putz, Naturstein, Holz oder konstruktives Fachwerk zulässig. Hierbei sind Ziegel nur ohne glasierte Oberflächen und im Normalformat zulässig. Putze sind ohne modische Oberflächendekore in weißer oder mit Naturfarbtönen abgetönter Färbung zu verwenden. Glasierte oder metallische Oberflächen (Ausnahme: bewitterte Zinkbleche), Waschbeton oder Platten (Ausnahme: Naturschiefer) sind ausgeschlossen.

- Bei einer Doppelhausbebauung ist für beide Doppelhaushälften nur ein einheitliches Fassadenmaterial zulässig. Zur einheitlichen Fassadengestaltung gehören auch die Außentür und die Fensteranlagen.

2.0 Einfriedungen

2.1 Einfriedungen sind als Staketenzaun, Laubhecke, Trockenmauer oder Maschendraht (dieser nur in Kombination mit einer Laubhecke) zulässig.

2.2 Einfriedungen entlang der Grenze der Erschließungsstraßen sind maximal bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

3.0 Grundstücksfreiflächen

Die nicht überbaubare Grundstücksflächen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets sind als Nutz- oder Ziergärten anzulegen.

C. Externe Kompensationsmaßnahmen gem. § 9 (1a) i. V. m. § 1a (3) BauGB

Die externe Kompensation für die Eingriffe im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfolgt entsprechend der Ausgleichsverpflichtung von 35.611 Ökopunkten in der Gemarkung Nettersheim, Flur 13 auf dem Flurstück 184 durch die Extensivierung von Grünlandflächen. Dazu ist auf der Grundlage einer vertraglichen Regelung zukünftig auf Düngung (organische und mineralische) zu verzichten. Die Mahd ist 1-2 x pro Jahr nicht vor dem 15. Juli durchzuführen und das Befahren / Betreten der Flächen (z. B. für Arbeitsgänge wie Abschleppen, Walzen etc.) ist zwischen dem 1. April und 14 Juli nicht gestattet.
Zur Erfüllung des erforderlichen Umfangs der Ausgleichsmaßnahmen ist die entsprechende Umsetzung auf einer Flächengröße von 17.806 m² am nord-östlichen Rand des Flurstücks 184 im zeichnerisch ausgewiesenen Bereich durchzuführen.

D. Hinweise

1.0 Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle 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.

2.0 Erdbebenzonen

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 1 mit der Untergrundklasse R (Gebiete mit felsartigem Untergrund). Die in der 01 N 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

3.0 Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erd-Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle/Feuerwehr oder direkt der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf, Außenstelle Köln, Tel. 0221 / 2292595 zu verständigen.

Bei Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z. B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) wird eine vorherige Sicherheitsdetektion empfohlen.

4.0 Niederschlagswasser

Zur Entlastung der Kanalisation durch starken Oberflächenabfluss und zur Verringerung der nachfolgenden Gewässerbelastung wird empfohlen, bei den jeweiligen Bauvorhaben Maßnahmen zur Niederschlagswassersammlung und -nutzung (z. B. Anlage von Gründächern, Sammlung von Niederschlagswasser zur Bewässerung, z. B. in Zisternen o. ä.) vorzusehen.

5.0 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingstoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.
Bauschutthaltige oder ogranoleptisch auffällige Bodenmaterialien sind in Abstimmung mit der Unteren Abfallbehörde zu entsorgen.

6.0 Anfüllungen / Bodeneinbau

Im Rahmen der Neuanlage von Wohngärten und Grünflächen ist eine durchwurzelbare Bodenschicht herzustellen. ~~Aufzubringende Böden müssen die gemäß § 12 Abs. 2 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) die in Anhang 2 dieser Verordnung aufgeführten Vorsorgewerte einhalten.~~

Aufzubringende Böden müssen die Anforderungen der §§ 6 bis 8 Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) i.V.m. Anlage 1 dieser Verordnung aufgeführten Vorsorgewerte einhalten.

Sollten Anhaltspunkte für schädliche Bodenverunreinigungen bestehen, ist der Boden vom Bauherrn vor Einbau in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde untersuchen zu lassen.

7.0 Vorsorgender Bodenschutz

Baubedingte mechanische Beeinträchtigungen des Oberbodens sind durch fachgerechten Umgang gemäß DIN 18915 zu minimieren (z. B. getrennte Lagerung des Oberbodens während der Baumaßnahmen).

8.0 Artenschutz

Baufeldfreimachungen (Beseitigung der Vegetation) dürfen unter Berücksichtigung der potentiell betroffenen Arten nur außerhalb der Brutperiode im Zeitraum vom 01.08. bis 28.02. durchgeführt werden.

9.0 Heimische Baumaterialien

Es wird empfohlen, heimische und nachwachsende bzw. möglichst recyclefähige bzw. ortstypische Baumaterialien wie z. B. Holz, Lehm oder Bruchstein zu verwenden.

10.0 Werbeanlagen

Das Anbringen von Werbeanlagen pro Betriebseinheit ist auf max. 0,5 m² begrenzt. Werbeanlagen innerhalb der Werbeverbotszone und mit Wirkung zur L 205 sind unzulässig. Werbeanlagen innerhalb der Anbaubeschränkungszone bedürfen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 28 i.V.m. § 25 StrWG). Grundsätzlich sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur jeweiligen Gebäudeoberkante zulässig. Anlagen der Außenwerbung dürfen bis zu einer Entfernung von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Werbeanlagen mit retoreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung dürfen nicht verwendet werden.
Eventuelle Beleuchtung ist zur Landstraße hin so abzuschrirmen, dass Verkehrsteilnehmer nicht geblendet oder anderweitig abgelenkt werden.

11.0 Aufhebung bisheriger Festsetzungen

Mit der Rechtsverbindlichkeit der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nettersheim G14 treten Teile des bisherigen Bebauungsplanes Nettersheim G14, die den Geltungsbereich der 5. Änderung der Bebauungsplanes Nettersheim G14 betreffen, außer Kraft.

12.0 DIN-Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Vorschriften finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können bei der Gemeinde Nettersheim, Krausstraße 2, 53947 Nettersheim-Zingsheim, während der Öffnungszeiten eingesehen und auch über die Beuth-Verlag GmbH Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin kostenpflichtig bezogen werden.