



## Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Mersch Nr. 7 'Agathenstraße'



Lage des Plangebietes

Stand 01. März 2022



## **Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan Mersch Nr. 7 „Agathenstraße“**

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 4 BauNVO)

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

sind im Plangebiet nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB; § 16 (3) BauNVO)

- 2.1 Die Höhenlage der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhen bestimmt. Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist Normalhöhennull (NHN).
- 2.2 Die maximale Traufhöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwände mit der Oberkante Dacheindeckung und der Bezugshöhe.
- 2.3 Die maximale Firsthöhe ist die Höhendifferenz zwischen dem obersten Dachabschluss und der Bezugshöhe.
- 2.4 Technische Aufbauten wie Kamine, Solar-, Klima- und Empfangsanlagen dürfen die maximale Firsthöhe überschreiten.

#### **3. Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 3 BauNVO)

Rückwärtige Baugrenzen dürfen für Terrassen, überdachte Terrassen und Wintergärten um maximal 3,00 m überschritten werden.

**4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird je Wohngebäude auf zwei Wohneinheiten beschränkt. Die Doppelhaushälfte bzw. das Reihenhaus gilt dabei als ein Wohngebäude.

**5. Garagen, überdachte und nicht überdachte Stellplätze**  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB; § 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur in den dafür gekennzeichneten Flächen und innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die rückwärtige Baugrenze darf dabei um 2,00 m überschritten werden. Zusätzlich darf pro Grundstück zwischen vorderer Gebäudekante und Verkehrsfläche ein nicht überdachter Stellplatz realisiert werden.

Garagen sind mit ihren Zufahrtsseiten mindestens 5,00 m von der Grenze der Verkehrsflächen zurückzusetzen.

Garagen und Stellplätze, die seitlich an öffentliche Grünflächen oder Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 0,50 m einhalten. Die Abstandsfläche ist zu bepflanzen.

**6. Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 14 Abs. 1 BauNVO)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind mit Ausnahme von Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen, und Müllbehältern im Bereich zwischen Straßenverkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze unzulässig.

**7. Grünordnerische Festsetzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Die als Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gekennzeichnete Fläche ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7.2 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

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

8.1 Auf dem Flurstück 388, Flur 1, Gemarkung ‚Im Jagdfeldchen‘ Ortslage Pattern sind insgesamt 12 Obstbäume, 180 - 200 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bei Beweidung ist ein wirkungsvoller Schutz der Bäume

vor Verbiss erforderlich.

- 8.2 Die Wiesenfläche ist während der Vegetationsperiode extensiv zu beweiden.
- 8.3 Ein zwischenzeitlicher Pflegeumbruch und der Einsatz von Gülle und sonstigen Sekundärrohstoffdüngern sind unzulässig.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 89 BauO NRW**

### **1. Baukörpergestaltung**

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen ist eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe einzuhalten.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind jeweils als gestalterische Einheit bezüglich Material und Farbe auszubilden.

### **2. Dachgestaltung**

- 2.1 Für die Hauptbaukörper sind lediglich Walm- und Satteldächer mit einer Dachneigung von 20°- 42° für die Hauptfirstrichtung zulässig.
- 2.2 Für die Dacheindeckung dürfen nur nicht hochglänzende Materialien in einheitlichen Farbtönen verwendet werden. Entsprechend dem Farbfächer RAL K5 classic semi matt ist folgender Farbrahmen festgelegt: RAL-Nr. 7015, 7016, 7021, 7022, 7024, 7026, 7043, 8019, 8022, 9004, 9005, 9011, 9017.
- 2.3 Unbeschichtete Dacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei sind unzulässig.

### **3. Einfriedungen**

- 3.1 Sind Einfriedungen zu Verkehrsflächen vorgesehen, so sind diese aus standorttypischen einheimischen Heckenpflanzungen auszuführen. Auf der Zufahrtsseite darf die Höhe der Hecke maximal 1,00 m betragen. Ansonsten sind Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.
- 3.2 Anstelle von Hecken sind auch transparente Zäune in Verbindung mit Hecken oder mit dauerhaften Berankungen zulässig.

### **4. Freiflächen**

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind die Vorbereiche zwischen Hauptgebäude und Verkehrsfläche mindestens zu 40 % gärtnerisch ohne Steinschüttungen anzulegen.

## **C Hinweise**

### **1. Bodendenkmäler**

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/90390, Fax 02425/9039199 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. Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S. Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Anwendungsteile der DIN EN 1998, die nicht durch die DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft insbesondere die DIN EN 1998 Teil 5 ‚Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte‘.

### **3. Kampfmittel**

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., ist eine Sicherheitsdetektion durchzuführen.

### **4. Geländehöhen**

Die Geländehöhen der Grundstücke, die nicht von der Agathenstraße angefahren werden, sind entsprechend der Höhen der geplanten Verkehrsflächen herzustellen. Bei der Ermittlung der Abstandsflächen sind die zukünftigen Geländehöhen zu berücksichtigen.

### **5. Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Mersch 1".

## **6. Grundwasserabsenkung**

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind dadurch bedingte Bodenbewegungen möglich.