
STADT MÜLHEIM-KÄRLICH



BEBAUUNGSPLAN „ZWISCHEN RÖMERSTRASSE UND KETTIGER STRASSE“

- TEXTFESTSETZUNGEN -

PLANFASSUNG FÜR DAS VERFAHREN GEMÄSS
§ 13B, § 3 (1) BAUGB

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

Verfahren:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit
nach § 3 (1) BauGB im beschleunigten
Verfahren nach § 13b BauGB

Projekt:

Stadt Mülheim-Kärlich
Bebauungsplan „Zwischen Römerstraße
und Kettiger Straße“
Textfestsetzungen

Stand:

September 2021



INHALTSVERZEICHNIS

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	5
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 9 BAUNVO)	5
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BAUNVO)	5
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO).....	7
4	Mindestgröße von Wohnbaugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB).....	8
5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)	8
6	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)	9
7	Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB).....	9
8	Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)	9
B	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO	10
1	Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)	10
2	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO).....	11
3	Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO).....	11
4	Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)	11
C	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN.....	12
1	Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB).....	12
2	Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15).....	12

3	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)	12
D	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN	15
	VERMERKE	17

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

(1) Als Art der baulichen Nutzung ist ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

(2) Zulässigkeitskatalog

Es gilt folgender Zulässigkeitskatalog:

1 Allgemein zulässig sind:

1.1 Wohngebäude,

1.2 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

2 Ausnahmsweise können zugelassen werden:

2.1 Die der Versorgung des Gebiets dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe.

3 Unzulässig sind:

3.1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

3.2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,

3.3 Anlagen für Verwaltungen,

3.4 Gartenbaubetriebe,

3.5 Tankstellen.

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

(1) Zahl der Vollgeschosse

Die höchstzulässige Zahl der Vollgeschosse ist mit $Z = II$ festgesetzt.

(2) Geschoß- und Grundflächenzahl

Es ist eine höchstzulässige Geschoßflächenzahl von $GFZ = 0,7$ und eine höchstzulässige Grundflächenzahl von $GRZ = 0,35$ festgesetzt.

(3) Höhe baulicher Anlagen

a) Begriffsdefinitionen

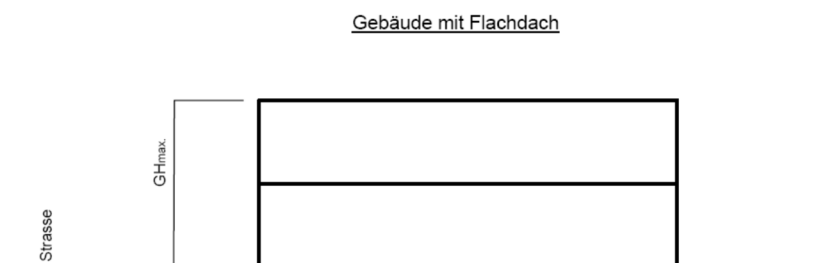
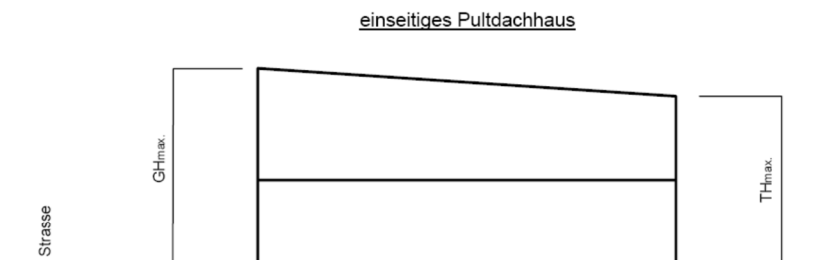
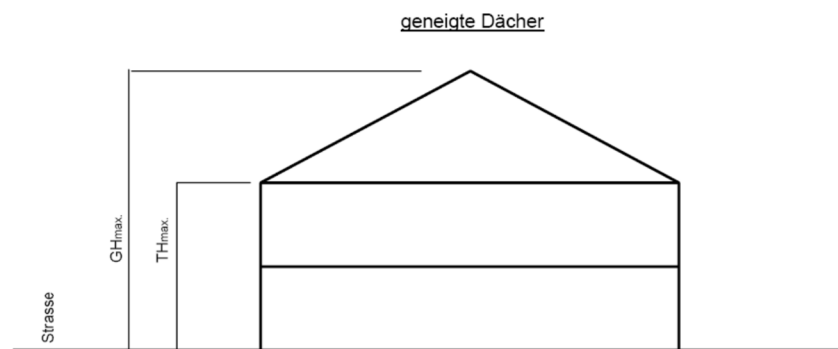
Die **Gebäudehöhe (GH)** ist definiert als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraßen A-D) bis Oberkante des Daches.

Die **Traufhöhe (TH)** ist als das Abstandsmaß von der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier Planstraßen A-D) und der Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut definiert.

Ausgangspunkt für die Bestimmung der Gebäude- und Traufhöhe ist die an der straßenseitigen Gebäudemitte geltende Höhe der angrenzenden Straßen-
gradiente.

Bei Eckgrundstücken ist die das Grundstück erschließende Grundstück (Ausrichtung des Hauptzugangs zum Gebäude) für die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen heranzuziehen.

Nachfolgend ist die Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen in System-Skizzen dargestellt.



b) Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplangebiet ist eine Mindest-Traufhöhe von $TH_{\min.} = 4,5$ m festgesetzt.

Die zulässigen Höhen baulicher Anlagen werden in Abhängigkeit von der Dachneigung wie folgt festgesetzt.

I Geneigte Dächer mit einer Dachneigung > 10° (z.B. Satteldach, Walmdach, Zeltdach):

Gebiet	Gebäudehöhe	Traufhöhe
WA	9 m	6 m

II Einseitiges Pultdach (= ein Dach mit nur einer geneigten Dachfläche. Die untere Kante bildet die Dachtraufe, die obere den Dachfirst.)

Gebiet	Gebäudehöhe	Traufhöhe
WA	7 m	6 m

III Flachdach (= Flachdächer sind Dächer mit einer Dachneigung von 0° bis zu 10°)

Gebiet	Gebäudehöhe
WA	7 m

3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

(1) Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es ist die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser gemäß folgender Definition:

Einzelhäuser sind allseitig freistehende Gebäude, die an den beiden seitlichen Grundstücksgrenzen die nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen einzuhalten haben. Ihre größte Länge darf höchstens 15 m betragen.

(2) Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

a) Gemäß § 23 (3) BauNVO in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB können ausnahmsweise geringfügige Abweichungen von Baugrenzen zugelassen werden, wenn durch bodenordnende oder sonstige Maßnahmen Grundstücksgrenzen verändert werden müssen.

b) Eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch erdgeschossige Wintergärten (Glashäuser) kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 1,5 m Tiefe und max. 4 m Breite begrenzt.

c) Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Erker kann als Ausnahme zugelassen werden, soweit sie den bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen und den nachfolgenden Größenangaben entspricht. Die Fläche wird auf die Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) angerechnet.

Die insgesamt zulässige Überschreitung wird je Hauptgebäude auf 1,5 m Tiefe und max. 4 m Breite begrenzt. Sofern die Baugrenze zur öffentlichen Verkehrsfläche hierdurch überschritten wird, ist jedoch ein Mindestabstand zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie von 2 m einzuhalten.

4 Mindestgröße von Wohnbaugrundstücken (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der im Bebauungsplangebiet zulässigen Grundstücke beträgt 450 m²

5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO)

(1) Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO

Nebenanlagen wie z.B. Gartenlaube, Geräteraum, Gewächshaus, u.ä. im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie müssen jedoch zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

(2) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Vor den Garageneinfahrten ist ein Stauraum von 5 m – gemessen ab der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie - freizuhalten.

(3) Stellplätze

Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Sie müssen zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen jedoch einen Mindestabstand von 1 m (gemessen senkrecht von der straßenseitigen Gebäudekante zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie) einhalten.

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

Im Bebauungsplangebiet ist die Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (WE) mit höchstens 2 WE festgesetzt.

Im Allgemeinen Wohngebiet gilt die festgesetzte höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden nicht für Einrichtungen i.S. des § 3 (4) BauNVO (Pflegeheime u.ä.).

7 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

(1) Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Anger“

Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Anger“ dient der Unterbringung einer Kommunikationsfläche und öffentlichen Parkplätzen.

Innerhalb dieser Fläche ist mindestens ein einheimischer Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Es soll ein Baum gemäß der Pflanzliste in Textfestsetzung C 3 (4) verwendet werden.

(2) Anschlussverbot

In den festgesetzten „Bereichen ohne Ein- Ausfahrt“ sind Ein- und Ausfahrten von den privaten Baugrundstücken zur „Kettiger Straße“ und zur „Heeresstraße“ unzulässig.

8 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorschriften (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereiche

Für die Dimensionierung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Lärmpegelbereiche festgesetzt (siehe Planurkunde).

Bei Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen innerhalb der angegebenen Lärmpegelbereiche sind zum Schutz vor Außenlärm

für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen die Anforderungen der Luftschalldämmung nach DIN 4109 [2018] „Schallschutz im Hochbau“ einzuhalten. Die erforderlichen gesamten bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile ergeben sich nach DIN 4109 aus den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche eines Raumes nach den Vorgaben der DIN 4109 zu korrigieren.

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Bürräume ^{a)} und ähnliches
			R' _{w,ges} des Außenbauteils in dB		
2	III	61 bis 65	40	35	30
3	IV	66 bis 70	45	40	35

a) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Auszug aus der Tabelle 7 der DIN 4109: - Anforderungen der Luftschalldämmung zwischen Außen und Räumen in Gebäuden

* Hinweis:

Quelle: DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“

Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, www.beuth.de

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BAUGB I.V.M. § 88 (6) LBAUO

1 Dachgestaltung (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

(1) Dachform/-neigung

Die höchstzulässige Dachneigung ist mit 48° festgesetzt.

Für Hauptgebäude mit geneigtem Dach (= Satteldach, Zeltdach, Walmdach u.ä.) ist eine Mindest-Dachneigung von 10° festgesetzt.

(2) Eindeckungsmaterialien

Dacheindeckungsmaterialien sind in Form von Dachsteinen, Zinkblech und Schiefer zulässig.

Außerdem sind Dachbegrünung und Energiedacheindeckungen (Sonnenkollektoren, Eindeckungen für regenerative Energien) zulässig.

2 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 (1) Nr.1 LBauO)

Fassadenverkleidungen der Haupt- und Nebengebäude aus Faserzementplatten, Wellblech, und/ oder Kunststoff sind unzulässig.

3 Einfriedungen (§ 88 (1) Nr. 1 LBauO)

Die sogenannten toten Einfriedungen wie Gartenmauern, Gartenzäune, Schranken, Erdwälle und sonstige Einzäunungen sind auf den Grundstücksseiten entlang den öffentlichen Verkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1 m zulässig.

Die Höhe wird ermittelt zwischen der Oberkante der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden anbaufähigen öffentlichen Straßenverkehrsfläche (hier: Planstraßen A-D) und der obersten (substantiellen) Kante der jeweiligen Einfriedung.

Lediglich die sogenannten lebenden Einfriedungen wie Bäume, Sträucher, Hecken und sonstige geeignete Pflanzen sind von dieser Regelung ausgenommen.

4 Anzahl von Stellplätzen (§ 88 (1) Nr. 8 LBauO i.V.m. § 47 LBauO)

Im Bebauungsplangebiet müssen Stellplätze und/oder Garagen im nachfolgend definierten Umfang und nur für die nachfolgend definierten Nutzungsarten wie folgt nachgewiesen werden:

- 2 Stellplätze je Wohneinheit.

Vor Garagen ist die Anlage von notwendigen Stellplätzen (im Sinne der Landesbauordnung) nicht zulässig.

Für den geforderten Stellplatznachweis dürfen „gefangene“ Stellplätze nicht angerechnet werden, d.h. der jeweilige Stellplatz muss über eine geeignete Zufahrt „frei“ anfahrbar sein

(Hinweis: Für die sonstigen zulässigen Nutzungsarten gelten die landesrechtlichen Vorschriften)

C GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

1 Fläche für die Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser dient der Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens.

Das im Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Niederschlagswasser ist in diesem Regenrückhaltebecken rückzuzuhalten.

Das Versickerungsbecken ist mit einer artenreichen Wildpflanzenmischung (Kräuteranteil 30%) für feuchte Standorte zu versehen, die bei temporärem Wassereinstau bodenhaltend wirken.

2 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15)

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ sind mindestens 30% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

Je angefangener 250 m² Grundstücksfläche sind mindestens zwei halb- bis hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder 1 hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume müssen einander einen Abstand von mindestens 8 m aufweisen. Sie sind dauerhaft durch zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Textfestsetzung C 3 (4) verwendet werden.

3 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BauGB sowie § 88 (6) LBauO)

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

Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 30% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche anzulegen.

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

Die Vegetationsflächen sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen.

Je angefangener 400 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein hochstämmiger landschaftstypischer Obstbaum (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder hochstämmiger Laubbaum II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und fachgerecht zu pflegen. Abgängige Bäume oder stark geschädigte Bäume sind entsprechend zu ersetzen.

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Textfestsetzung C 3 (4) verwendet werden.

(2) Vorgartenbereich

Die zwischen vorderer Gebäudekante und Straßenbegrenzungslinie der an das jeweiligen Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Flächenteile sind als vegetationsreiche Grünfläche mit regionstypischen Pflanzen zu entwickeln.

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.

Der Anteil der begrüneten Fläche muss mindestens 50% betragen.

Schotter- und Steingärten sind ausgeschlossen.

Hiervon ausgenommen sind lediglich die Flächen, die für die innere private Erschließung des jeweiligen Grundstücks benötigt werden wie Ein- und Ausgänge oder Ein- und Ausfahrten.

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Textfestsetzung C 3 (4) verwendet werden.

(3) Randliche Eingrünung

Innerhalb der mit dem Planzeichen Nr. 13.2.1 der PlanZV festgesetzten Flächen ist ein Grünstreifen in Form von einheimischen Hecken- und Strauchpflanzungen anzulegen.

Dabei sind Sträucher (80%) und Heister (20%) zu pflanzen. Die Gehölze sind durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten.

Der Pflanzabstand für Sträucher hat 1,25 x 1,25 m und für Heister 2,0 x 2,0 m zu betragen.

Bauliche und sonstige Anlagen und Einrichtungen sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind lediglich Einfriedungen.

Es sollen Pflanzen gemäß der Pflanzliste in Textfestsetzung C 3 (4) verwendet werden.

(4) Pflanzliste

Für alle Baum- und Strauchpflanzungen sollen ausschließlich standortheimische Gehölzarten der nachfolgenden Liste verwendet werden.

Bäume I. Größenordnung

Bergahorn	Acer pseudoplatanus
Gemeine Esche	Fraxinus excelsior
Rotbuche	Fagus sylvatica
Spitzahorn	Acer platanoides
Stieleiche	Quercus robur
Traubeneiche	Quercus petraea
Winterlinde	Tilia cordata

Bäume II. Größenordnung:

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

Wildobst (Bäume II. Größenordnung):

Speierling	<i>Sorbus domestica</i>
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>
Vogelkirsche	<i>Prunus avium</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus pyraster</i>

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	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Viburnum opulus</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>

Als Mindestpflanzgrößen gelten:

- Bäume I. Größenordnung
Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm
Heister: 2xv., o.B., H. 150-200 cm
- Bäume II. Größenordnung und Wildobst
Hochstämme: 3xv, m.B., StU 16-18 cm
- Sträucher:
Sträucher: v., o.B., 3 o. 4 Tr., H. 60-100 cm

Hinweis:

Alle Gehölze sind fachgerecht nach der jeweiligen Baufertigstellung zu pflanzen. Dies schließt Bodenverbesserungsmaßnahmen und andere Maßnahmen gemäß DIN 18916 mit ein.

Die gepflanzten Gehölze sind artgerecht zu unterhalten und ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

D HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN

1. Bei der Gestaltung der Wege und Plätze sind die Empfehlungen für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) anzuwenden.
2. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bzgl. des Bodenabtrags und der Oberbodenablagerung (Quelle: www.beuth.de).
3. Im Rahmen der Durchführung von Baumaßnahmen können archäologische Funde zu Tage treten. Diese unterliegen der Meldepflicht der §§ 16 bis 21 Denkmalschutzgesetz und sind bei der Generaldirektion Kulturelles Erbe, Direktion Archäologie, Außenstelle Koblenz, Niederberger Höhe 1 in 56077 Koblenz (Telefon 0261/ 6675-3000) zu melden. Beim Auftreten von archäologischen Befunden und Funden muss deren fachgerechte Untersuchung und Dokumentation vor Baubeginn und während der Bauarbeiten ermöglicht werden. Dadurch sind ggf. auch zeitliche Verzögerungen einzukalkulieren. Bei Bauausschreibungen und Baugenehmigungen sind die angeführten Bedingungen zu berücksichtigen.

Der Beginn jeglicher Erdarbeiten ist der Fachbehörde rechtzeitig (mindestens 3 Wochen vorher) anzuzeigen.
4. Es wird empfohlen, eine objektbezogene Baugrunduntersuchung entsprechend den Anforderungen der einschlägigen Regelwerke (z.B. DIN 4020) durchführen zu lassen (Quelle: www.beuth.de).
5. Hinsichtlich des Bodenschutzes ist das ALEX-Informationsblatt 28 „Bodenschutz in der Umweltprüfung – Leitfaden für die kommunale Praxis“ zu beachten.
6. Bei Eingriffen in den Boden sowie dem Umgang mit Boden sind die einschlägigen Vorschriften wie die Bundesbodenschutzverordnung und die DIN 17731 zu beachten. Bei der Entsorgung der Böden wird - aus Sicht des Abfallrechts – zudem auf die LAGA M 20, TR Boden, verwiesen (Quelle der DIN-Vorschriften: www.beuth-verlag.de).
7. Nutzung regenerativer Energien

Gebäude sollen zur besseren Nutzung von Sonnenenergie mit dem First in Ost-West-Richtung errichtet werden. Darüber hinaus wird die Nutzung von regenerativen Energien zu Wärmergewinnung empfohlen.
8. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die flachen und flach geneigten Dachflächen der Hauptbaukörper (flach geneigte Dächer und Pultdächer) bis zu einem Neigungswinkel von $\leq 15^\circ$ mit einer extensiven Dachbegrünung flächig zu begrünen.

9. Niederschlagswasser

Die Nutzung zu Brauchwasserzwecken wird angeregt wie z.B. die Sammlung in Zisternen zwecks Bewässerung der privaten Garten- und Freiflächen.

VERMERKE

Ausfertigung:

Die vorstehenden textlichen Festsetzungen stimmen mit dem Willen des Stadtrates überein. Das für die Planaufstellung vorgeschriebene gesetzliche Verfahren wurde eingehalten.

Die textlichen Festsetzungen werden hiermit ausgefertigt.

Mülheim-Kärlich,
Kärlich

Stadt Mülheim-

Gerd Harner
Stadtbürgermeister

Rechtsverbindlichkeit:

Die Bekanntmachung gem. § 10 Abs. 3 Satz 1 BauGB erfolgte am _____ im Amtsblatt der Verbandsgemeinde Weißenthurm Nr. __/__.

Verbandsgemeindever-
waltung

W e i ß e n t h u r m

Tb 4.1 - Bauleitplanung

-

Im Auftrag:

Melina Weichart