

## **Textliche Festsetzungen**

Grundlage ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587), in Kraft getreten am 28.03.2020.

### **1. Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Gemeinschaftshaus und Feuerwehrhaus sind auch Nutzungen zu sonstigen Bildungs-, sozialen, kulturellen und sportlichen Zwecken zulässig.

### **2. Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

2.1. Höhe und Höhenlage der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 3 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 18 BauNVO

2.1.1. Es wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Die Gebäudehöhe ist durch den höchsten Punkt des Gebäudes inkl. Attika über dem Bezugspunkt definiert.

GHmax. 115,00 m ü. NHN

2.1.2. Die Bezugshöhe ist NHN, Normalhöhennull (NHN) im System Deutsches Haupthöhennetz DHHN16.

2.1.3. Die Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhen kann als Ausnahme für betriebstechnisch erforderliche, untergeordnete Bauteile zugelassen werden.

2.1.4. Nicht-Vollgeschosse (früher Staffelgeschoss) sind ausgeschlossen.

### **3. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

3.1. Für den Feuerwehreinsatz erforderliche Anlagen und Einrichtungen (z. B. Aufstell- und Bewegungsflächen etc.) sind generell zulässig.

3.2. Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig.

3.3. Carports, Garagen und Tiefgaragen sind im Geltungsbereich nicht zugelassen.

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

4.1. Regelung Baufeldfreimachung / Fällung Gehölze

Das Baufeld inkl. benötigter Arbeitsräume ist nur außerhalb der Brutzeit zwischen Anfang Oktober und Ende Februar von Gehölzen freizumachen. Erhaltbare Gehölze in den Randbereichen sind vor Beeinträchtigungen durch Baumaßnahmen zu schützen. Ist dies nicht möglich, so ist eine vorherige gutachterliche Untersuchung des Gebüsches auf evtl. vorhandene Nester notwendig.

#### 4.2. Minimierung von Lichtemissionen

Leuchten sind nur so einzusetzen, dass sie nicht horizontal und nicht vertikal nach oben abstrahlen. Nur insektenfreundliche Leuchtmittel (z.B. amberfarbene LED) sind zulässig.

#### 5. **Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**

*Grünordnerische Festsetzungen werden erst zur Offenlage nach finaler Bearbeitung und Abstimmung des Umweltberichts / der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung aufgenommen.*

### **ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

zum Bebauungsplan „Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus“

Gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW (Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen vom 01.03.2000, in der derzeit geltenden Fassung) werden folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan „Gemeinschafts- und Feuerwehrhaus“ als Festsetzungen aufgenommen.

#### **1. Fassadengestaltung**

- 1.1. Die Fassaden der Hauptbaukörper sind ortstypisch und zurückhaltend zu gestalten. Für die Fassadengestaltung sind Klinker- und Natursteinmauerwerk, Putz- und Holzfassaden sowie Kombinationen davon in Weiß / Naturweiß, gedecktem Gelb, sowie helle Beige- und Grautöne zulässig. Zulässig sind zudem für Putz-, Holz- und Natursteinfassaden die entsprechenden Naturtöne sowie die Farbtöne der Klinker.
- 1.2. Für untergeordnete Bauteile sind auch andere Materialien zulässig, wobei hochglänzende Materialien nicht zulässig sind.
- 1.3. Für die Außenwände von Gebäuden sind Fassadenmaterialien in Kunststoff, Fliesen und Mosaik aus keramischen Materialien sowie mauerwerksimitierende Verkleidungen unzulässig. Ausnahmen hiervon sind bei der künstlerischen Gestaltung in untergeordneten Flächenanteilen zulässig.

#### **2. Dachform und -gestaltung**

- 2.1. Die Dächer der Hauptbaukörper sind als Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15° auszubilden.
- 2.2. Pultdächer sind einheitlich auszurichten und mit der gleichen Neigung herzustellen.
- 2.3. Die Dächer der Hauptbaukörper sind, wenn möglich, extensiv zu begrünen oder ausnahmsweise mit Kies oder Ziegeln zu bedecken.
- 2.4. Ziegel als Dachdeckung sind in dunklem rot oder grau zu halten. Es sind nur matt- und unglasierten Ziegel zulässig. Dacheindeckungen aus Metallblechen und Dachpappen sind für Hauptbaukörper nicht zulässig.

### **3. Photovoltaik- und Solaranlagen**

3.1. Photovoltaik- und Solaranlagen sind in ihrer Neigung und Ausrichtung an die des Hauptdaches anzupassen.

### **4. Stellplätze**

4.1. Stellplätze, die nicht für die Betriebsfahrzeuge der Feuerwehr vorgehalten werden, sind wasserdurchlässig auszubilden.

## **Nachrichtliche Übernahmen**

### Gewässerrandstreifen

Entlang des Neffelbaches ist ein 5,0 m breiter Gewässerrandstreifen ab Böschungsoberkante nachrichtlich gem. § 9 Abs. 6 BauGB nach § 31 LWG NRW und § 38 WHG übernommen. Der Gewässerrandstreifen ist von jeglicher Bebauung einschl. Nebenanlagen (Gebäude, Stellflächen, Einfahrten, Einfriedungen, Lagerflächen etc., Bodenabtragungen u. Bodenanschüttungen) freizuhalten.

### **Hinweise**

#### Kampfmittel

Beim Auffinden von Bombenblindgängern/Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst (Tel. 0211-475-1490) zu verständigen.

#### Boden

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### Artenschutz

Die Böschungen und die künftige Ausgleichsfläche sind kurzfristig nach Fertigstellung von Parkplatz und Zuwegung mit lebensraumtypischen Gehölzen zu bepflanzen.