

Teil B) Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan der Gemeinde Arenrath, Teilgebiet „Herforster Straße – Erweiterung, 1. Änderung“

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen entsprechend den Vorschriften des BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) und der BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I, S. 3786)

A) Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1. Allgemeines Wohngebiet – WA (§ 4 BauNVO)

1.1 Zulässige Nutzungen:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
4. nicht störende Handwerksbetriebe,
5. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

1.2 Ausnahmsweise zulässige Nutzungen (§ 4 Abs. 3 BauNVO):

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für Verwaltungen.

1.3 Unzulässige Nutzungen (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

1. Gartenbaubetriebe,
2. Tankstellen.

B) Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1. Grundflächenzahl / Zulässige Grundfläche (§§ 17, 19 BauNVO)

(siehe Nutzungsschablone)

2. Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 2 i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die aus der festgesetzten GRZ von 0,25 resultierende zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO darf durch die Flächen von Garagen, Stellplätzen einschließlich deren Zufahrten und untergeordneten Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO bis zu 50 v.H. überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO).

3. **Geschossflächenzahl**

(§§ 17, 19 BauNVO)

(siehe Nutzungsschablone)

4. **Höhe baulicher Anlagen**

(§ 18 BauNVO)

4.1 Traufhöhe

Die höchstzulässige Traufhöhe beträgt 7,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB).

4.2 Firsthöhe / Oberkante

Die höchstzulässige Firsthöhe beträgt 10,0 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB). Die Firsthöhe von 10,00 m ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern zugleich auch die höchstzulässige Oberkante am höchsten Punkt des Gebäudes. Technische Dachaufbauten aller Art ohne Aufenthaltsräume sind von der Regelung nicht berührt.

4.3 Attikahöhe / Oberkante

Die höchstzulässige Attikahöhe beträgt bei Gebäuden mit Flachdach 7,00 m über Erdgeschossfertigfußbodenniveau (EG FFB). Die Attikahöhe von 7,00 m bei Gebäuden mit Flachdach ist zugleich auch die höchstzulässige Oberkante am höchsten Punkt des Gebäudes. Technische Dachaufbauten aller Art ohne Aufenthaltsräume sind von der Regelung nicht berührt. Gebäude mit Flachdach im Sinne der Festsetzung sind solche, deren Dach auf mindestens 25 % der Grundfläche des Hauptgebäudes eine Dachneigung von weniger als 7° aufweist.

4.4 Höhenlage Erdgeschoss (EG FFB)

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss muss mindestens 0,30 m bis maximal 1,00 m über der Oberkante Gehweg am Höhenbezugspunkt gemäß Planzeichnung liegen.

Der Höhenbezugspunkt ist in der Planurkunde vor dem Grundstück bestimmt.

C) **Überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen entsprechend der Planzeichnung festgesetzt.

Nebenanlagen i.S.v. § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und deren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

D) **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind maximal 2 Wohnungen zulässig.

E) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr. 15,20, 25 a und b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 a i.V. m. § 88 LBauO)

1. Gestaltung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

- 1.1 Nicht überbaute Flächen bebauter Grundstücke sind flächig mit reproduktionsfähigen Pflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.
- 1.2 Befestigungen, die die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich beschränken, sind gem. § 10 Abs. 4 LBauO auf den unbebauten Grundstücksbereichen auf ein Mindestmaß zu beschränken und nur dann zulässig, wenn die Zweckbestimmung der Fläche (z.B. Grundstückszufahrt, Mülltonnen- oder Fahrradbox, o.ä.) dies zwingend erfordert sowie offporige, wasserdurchlässige Materialien verwendet werden.
- 1.3 Das auf Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen innerhalb des Baugrundstückes anfallende Niederschlagswasser muss im Übrigen zur Versickerung gebracht oder zurückgehalten werden. Möglich ist eine Rückhaltung in Regenwasserzisternen mit Brauchwasserspeicher und integriertem Rückhaltevolumen mit gedrosseltem Ablauf. Die Bemessung muss für mind. 50 l/m² befestigter Fläche ausgelegt sein. Jede Rückhaltungsmöglichkeit muss über einen gedrosselten Grundablass verfügen, der maximal 0,2 l/s in den öffentlichen Kanal abgibt. Das benötigte Rückhaltevolumen ist oberhalb des Grundablasses nachzuweisen.

2. Mindestdurchgrünung auf privaten Flächen

- 2.1 Die private Fläche ist landschaftsgärtnerisch anzulegen. Je angefangene 200 m² nicht überbaute Grundstücksfläche sind mindestens 1 Laubbaum oder Obsthochstamm und 5 Sträucher (Artenliste/ Sorten siehe Hinweise) auf dem privaten Grundstück der Wohnbebauung zu pflanzen. Bereits vorhandene Laub-/ Obsthochstämme und Sträucher sollen erhalten und auf das genannte Pflanzmaß angerechnet werden.
- 2.2 Alle Neubepflanzungen sind auf Dauer ihres natürlichen Lebenszyklus zu unterhalten. Bei Abgang von Gehölzen oder Sträuchern sind diese art- und wertgleich zu ersetzen.
- 2.3 Für die Pflanzmaßnahmen sind Arten gemäß den Hinweisen und Empfehlungen zu verwenden.

3. Grünland-Extensivierung (Maßnahmenfläche M1)

- 3.1 Die Fläche zur externen Kompensation (Gemarkung Arenrath, Fläche Flur 7, Flst. 33/ 1 tlw. und Flur 7, Flst. 192/6 tlw.) ist vollständig aus einer intensiven Nutzung herauszunehmen und durch den Verzicht auf den Einsatz von Düngemitteln aller Art und Pflanzenschutzmitteln sowie auf Umbruch, Walzen und Eggen der Fläche zu extensivieren. Ein Ausbessern der Grasnarbe hat umbruchslos zu erfolgen. Ziel ist ein artenreiches, extensives Grünland.

- 3.2 Zur Unterstützung kann eine initiale heimische Grüneinsaat verwendet werden. Dazu ist die Wiesenfläche mit heimischen und standortgerechten Gräsern und Kräutern zu bepflanzen. Hierzu ist regionaltypisches Magerwiesensaatgut, z.B. zertifiziertes Regio-Saatgut, mit einem Kräuteranteil von mindestens 30 % zu verwenden.
- 3.3 Bei Mahdnutzung muss die Fläche in den ersten 5 Jahren zweimal jährlich und ab dem 6. Jahr mindestens einmal (maximal zweimal) jährlich gemäht werden. Der frühestmögliche Mahdtermin ist hierbei der 15. Juni. Anfallendes Mahdgut ist sämtlich innerhalb von 14 Tagen (frühestens jedoch an dem auf die Mahd folgenden Tag) abzutransportieren und nicht auf der Fläche zu belassen. Zum Abtransport des anfallenden Mahdgutes wird aus tierökologischen Gründen die ‚Heumahd‘ empfohlen; hierbei erfolgt der Abtransport des Mahdgutes erst nach erfolgter Trocknung des Mahdgutes auf der Fläche.
- 3.4 Bei Beweidung ist ein Viehbesatz von mindestens 0,3 und maximal 1,2 RGV/ ha im Durchschnitt eines Jahres einzuhalten; eine ganzjährige Beweidung ist nur mit Robust-Rinderrassen, Schafen oder Ziegen bei einer RGV/ ha von 0,6 im Durchschnitt des Jahres zulässig. Eine Zufütterung auf der Fläche ist mit Ausnahme von Mineralstoffen unzulässig.
4. **Förderung und Pflege der bestehenden Streuobstbestände auf extensivem Grünland (Maßnahmenfläche M1)**
- 4.1 Auf der zur externen Kompensation vorgesehenen Fläche ist die bestehende Obstbaumreihe nach Osten hin durch die fachgerechte Anpflanzung, inkl. Anbringen von Wildverbiss-Schutz (z.B. Drahtosen), von vier Obsthochstämmen (gem. Pflanzliste Kapitel 4 Hinweise) entsprechend der Festsetzung in der Planzeichnung zu ergänzen. Diese sind anschließend durch Pflegeschnitte dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang in der nächsten Pflanzperiode durch Neuanpflanzung gleichartig zu ersetzen. Alternativ können auch Wildformen von Obstbäumen gepflanzt werden. Die bestehenden Gehölze sind zu erhalten und weiter zu entwickeln. Abgestorbene Altbäume sind erhaltenswert, daher ist das Ast- und Stammholz in Bestandsnähe zu lagern, um die Entwicklung von bspw. holzgebundenen Insekten zu ermöglichen.

F) Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche dient der Eintragung einer 1,50 m breiten Dienstbarkeit ab Gehweg Hinterkante über die Breite des Plangrundstückes für und zugunsten einer Regenwasserleitung der VG Werke Wittlich-Land. Die Fläche ist dauerhaft von aufgehenden baulichen Anlagen, Sträuchern und Bäumen freizuhalten und überfahrbar zu gestalten (Gestaltungsempfehlung siehe Hinweis 3.).

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 88 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 und Abs. 6 LBauO i.d.F. vom 24. November 1998 (GVBl. S. 365), zuletzt geändert am 07.12.2022 (GVBl. S. 403) i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB

G) Gestaltung der Dächer

1. Dachform / Dachneigung / Dachüberstand

1.1 Für Dächer von Hauptgebäuden sind ausschließlich die nachfolgend aufgeführten Dachformen zulässig:

1.2 Sattel-, Krüppelwalm- oder versetztes Sattel-/Pulldach, Zeltdach, Pulldach sowie Flachdach.

Das zulässige Versatzmaß für versetzte Pulldächer beträgt maximal 1,50 Meter.

1.3 Die Dachneigung beträgt jeweils mindestens 20° und höchstens 45°, für Zeltdächer mindestens 10° und maximal 25°, für Flachdächer mindestens 0° und höchstens 7°.

2. Ausgenommen von den Festsetzungen unter I) 1 sind die Dächer von

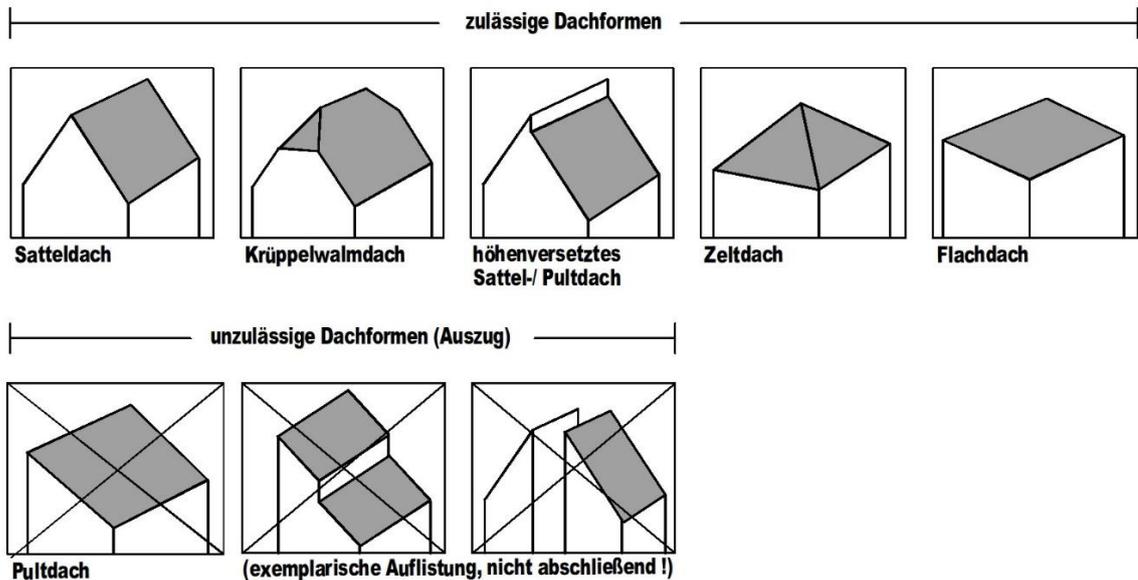
- Garagen, Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
- Gauben und Zwerchhäusern/ -giebeln sowie Anbauten.

H) Zahl der Stellplätze

Pro Wohnung sind mindestens 2 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Teil C) Hinweise und Empfehlungen

1. Zu Ziffer II) I 1: Zulässige Dachformen



2. Niederschlagswasserbewirtschaftung / Regenwassernutzung

Es wird empfohlen, auf Dachflächen auftretendes Niederschlagswasser im Rahmen einer Nachnutzung (z. B. zur Gartenbewässerung) in Brauchwasser-Zisternen aufzufangen. Dabei sind die hygienischen Auflagen der Trinkwasserverordnung (TrinkwV2001) und der Infektionsschutzgesetzes (IfSG) zu berücksichtigen.

3. Zu Ziffer I) F: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Zur Gestaltung der Fläche eignen sich aufnehmbare Materialien wie z.B. Pflaster, Rasengittersteine, Rasenwaben.

4. Artenliste Pflanzmaßnahmen:

Laubbäume:

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Betula pendula* (Weiß-Birke), *Carpinus betulus* (Hainbuche), *Corylus colurna* (Baum-Hasel), *Malus sylvestris* (Holz-Apfel), *Mespilus germanica* (Mispel), *Prunus avium* (Vogelkirsche), *Quercus robur* (Stiel-Eiche), *Sorbus aria* (Mehrbere), *Sorbus aucuparia* (Eberesche), *Sorbus domestica* (Speierling)

[Mindestanforderung: Hochstamm, 3xv, mDb., 14-16 StU]

Obstbäume

Sortenempfehlung für den Streuobstbau in Rheinland-Pfalz des DLR

[Mindestanforderung: Hochstamm, 2xv, o.B., 10-12 StU]

Laubsträucher

Acer campestre (Feld-Ahorn), *Cornus mas* (Kornelkirsche), *Cornus sanguinea* (Roter Hartriegel), *Corylus avellana* (Gemeine Hasel), *Crataegus monogyna* (Eingriffeliger Weiß-

dorn), *Crataegus laevigata* (Zweigriffeliger Weißdorn), *Lonicera xylosteum* (Rote Heckenkirsche), *Rosa canina* (Hunds-Rose), *Sambucus nigra* (Schwarzer Holunder), *Viburnum lantana* (Wolliger Schneeball), *Viburnum opulus* (Gemeiner Schneeball)

[Mindestanforderung: Sträucher, 2xv, o.B., 100-150]