

# **GEMEINDE NÜMBRECHT**



**BEBAUUNGSPLAN NR. 102 –  
„BITZENWEG/DIAKONIE NÜMBRECHT“**

**- TEXTFESTSETZUNGEN -**

**Auftragnehmer:**



WeSt-Stadtplaner GmbH  
Tannenweg 10  
56751 Polch

Telefon: 02654/964573

Fax: 02654/964574

Mail: [west-stadtplaner@t-online.de](mailto:west-stadtplaner@t-online.de)

**Bearbeitung:**

Dipl.-Ing. Dirk Strang

**Verfahren:**

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit  
nach § 3 (1) BauGB und der Behörden sowie  
sonstiger Träger öffentlicher Belange  
nach § 4 (1) BauGB im beschleunigten Verfahren  
nach § 13 a BauGB

**Projekt:**

Gemeinde Nümbrecht  
Bebauungsplan Nr. 102 -  
„Bitzenweg/ Diakonie Nümbrecht“

**Stand:**

17. Dezember 2020



---

## INHALTSVERZEICHNIS

---

A	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN .....	4
1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 11 BauNVO)..	4
2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 bis 21 BauNVO).....	4
3	Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 3 Bau GB i.V.m. § 23 BauNVO).....	5
4	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 (6), 14 und 23 (5) BAUNVO) .....	5
5	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 Bau GB) .....	6
6	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a) .....	6
B	HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN .....	9

---

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

---

### 1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 2 bis 11 BauNVO)

#### (1) Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist zur Art der baulichen Nutzung ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Anlage für soziale Zwecke – Wohn-, Betreuungs- und Dienstleistungsstützpunkt für ältere und pflegebedürftige Menschen“ nach § 11 BauNVO festgesetzt.

#### (2) Sondergebiet SO1 „Seniorenzentrum“ gemäß § 11 (1) BauNVO

Die Unterbringung der Verwaltung bzw. des Dienstleistungsstützpunktes ist zulässig.

Die Einrichtung dient überwiegend dem Zweck, ältere und pflegebedürftige Menschen aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie ihnen Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen.

Sie übernimmt die Aufgabe der Befriedigung der Wohnbedürfnisse älterer und pflegebedürftiger Personen. Hierzu werden Wohnmöglichkeiten in Form nutzergerecht ausgestatteter Wohnungen/ Apartments an Einzelpersonen und Paare abgegeben, die im Sinne einer Häuslichkeit (Heimstatt) dem dauernden Wohnen dienen.

Die Wohn- und Lebensform des betreuten Wohnens ist ebenfalls zulässig. Dies ermöglicht dem Bewohner neben dem Dauerwohnen, qualifizierte Betreuungsleistungen wie etwa den Anschluss an eine Notrufanlage, eine Kurzzeitpflege sowie die Benutzung sonstiger Gemeinschafts- und Versorgungseinrichtungen in Anspruch zu nehmen.

Auch ist die Unterbringung einer ambulanten Tagespflegeeinrichtung und Kurzzeitpflege zulässig.

Dazugehörige Zubehöranlagen, die in einem in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang zur definierten Hauptnutzung stehen, wie etwa eine Cafeteria, Stellplätze und Garagen, untergeordnete Nebenanlagen (z.B. Anlagen für die Unterbringung von Geräten, Außenmöblierung, Fahrradschuppen u.ä.) sind ebenso zulässig wie Räume für Betreuer, Aufsichts- und Betreuungspersonen und Räume für freie Berufe des Gesundheitswesens.

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

#### (1) Grundflächenzahl

Die höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) ist mit  $GRZ = 0,6$  festgesetzt:

Die Überschreitung der GRZ i.S. des § 19 (4) BauGB für Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, ist bis zu 50 vom Hundert zulässig.

(2) Höhe baulicher Anlagen

1. Begriffsdefinitionen:

- a) Die Firsthöhe (FH) ist definiert als das Abstandsmaß zwischen der durch Planeinschrieb festgesetzten Oberkante des fertigen Erdgeschoß-Fußbodens (OKFFB) in ü.NN-Höhe (= unterer Maßbezugspunkt) bis Oberkante des Daches.
- b) Die Gebäudehöhe (GH) ist das Abstandsmaß zwischen der durch Planeinschrieb festgesetzten Oberkante des fertigen Erdgeschoß-Fußbodens (OKFFB) in ü.NN-Höhe (= unterer Maßbezugspunkt) und dem höchsten Punkt des Gebäudes, der wie folgt zu ermitteln ist:
- Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Dachhaut oder
  - bis zum oberen Abschluss der straßenseitigen Wand (Attika).

Es gelten folgende Festsetzungen:

Gebiet	Unterer Maßbezugspunkt in ü.NN (OKFFB)	Maximale Höhe ü.NN (OKFFB)
SO1	302,00	310,50
SO2	300,80	308,75
SO3	299,20	307,95

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

Die Errichtung von Geschossen für Stellplätze und Garagen unterhalb der Erdoberfläche (= Tiefgaragen) einschließlich den dazu gehörigen Nebeneinrichtungen ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (siehe Planeinschrieb „TGA“).

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

(1) Nebenanlagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO müssen zu der östlichen Geltungsbereichsgrenze einen Abstand von mindestens 3 m einhalten.

(2) Stellplätze

Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie den nach § 9 (4) BauGB festgesetzten Flächen zulässig.

(3) Garagen

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(4) Geschosse für Stellplätze und Garagen (= Tiefgaragen)

Tiefgaragen sind nur unterhalb des Erdgeschosses zulässig (§ 12 (4) BauNVO).

**5 Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 Bau GB)**

- (1) Der Anschluss der im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Flächen an die angrenzende öffentliche Verkehrsflächen (hier: „Bitzenstraße“ und „Dr. Schild-Straße [L 95]“) ist nur innerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs mit einer Breite von höchstens 6 m zulässig.

Außerhalb des festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereichs sind Anschlüsse an die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen von dem jeweiligen Grundstück nicht zulässig.

**6 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a)**

(1) Überstellung von Stellplatzflächen

Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist je 5 Stellplätze ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Die Bäume sind durch einen Anfahrtschutz zu sichern.

Es sollen nachfolgende Baumarten verwendet werden:

Bergahorn                      Acer pseudoplatanus

Spitzahorn                     Acer platanoides

Eberesche                      Sorbus aucuparia

- (2) Auf dem jeweiligen privaten Grundstück sind mindestens 20% der Grundstücksfläche als Vegetationsfläche 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.

Schotter- und Steingärten sind unzulässig.

Es sind mindestens 10 hochstämmige landschaftstypische Obstbäume (Apfel, Kirsche, Zwetschge u.a.) oder hochstämmige Laubbäume II. Ordnung zu pflanzen.

Die Bäume sind dauerhaft zu unterhalten und hierzu fachgerecht zu pflegen.

Es sollen Pflanzen gemäß der nachfolgenden Pflanzliste verwendet werden.

Pflanzliste

A Pflanzliste heimischer Gehölzarten

Bäume II. Größenordnung:

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

Liste Regionaler Obstsorten (gehören zu Bäumen II. Ordnung)

<b><u>Äpfel</u></b>	Roter Trierer Weinapfel
Bittenfelder Sämling	Schöner aus Boskopp
Börtlinger Weinapfel	Schöner aus Herrnhut
Bolken	Schöner aus Willshire (Weiße Wachsrenette)
Brauner Matapfel	Triumph aus Luxemburg
Bretlacher	Tulpenapfel
Charlamowsky	Weißer Winterglockenapfel
Coulons renette	Wohlschmecker aus Vierlanden
Cox Orange	Zuccalmaglios Renette
Danziger Kantapfel	Rheinischer Krummstiel
Doppelter Prinzenapfel	Topas
Dülmener Rosenapfel	<b><u>Quitten (Apfelquitte)</u></b>
Eifeler Rambur	Konstantinopler Quitte auf Weißdorn
Erbachhofer Mostapfel	Konstantinopler Quitte auf Vogelbeere
Freudenberger Nützerling	Konstantinopler Quitte auf Quitte-A
Galloway Pepping	<b><u>Birnen</u></b>
Geflammtter Kardinal	Gute Luise
Gelber Edelapfel	Köstliche aus Charneux
Gewürztulken	Conference
Goldparmäne	Gellerts Butterbirne
Grahams Jubiläumsapfel	Madame Verté
Graue Herbstrenette	Frühe aus Trévoux
Gravensteiner	Thomasbirne (Mostbirne)
Grünapfel	Gollz Birne
Jakob Fischer	Knausbirne
Jakob Lebel	<b><u>Zwetschgen</u></b>
James Grieve	Hauszwetsche
Kaiser Wilhelm	Ersinger Frühzwetsche
Klarapfel	Wangenheimer Frühzwetsche
Krügers Dickstiel (= Wollmanns Renette)	Zwetsche Hanita

Luxemburger Renette	Mirabelle von Nancy
Mautapfel (= Riesenbohnapfel)	Quillins Reneklode
Ontario	Ingelbacher Reneklode
Prinz Albrecht von Preußen	Klaus Reneklode
Prinzenapfel	Große Grüne Reneklode
Rheinischer Bohnapfel	<b><u>Sübkirschen</u></b>
Rheinischer Winterrambur	Regina
Rhein. (Rotes) Seidenhemdchen	Schneiders späte Knorpelkirsche
Riesenbolken	Büttners rote Knorpelkirsche
Rote Sternenrenette	Große schwarze Knorpelkirsche
Rote Bellefleure	<b><u>Walnuss Sämling</u></b>
Roter Boskopp	Walnuss Sämling (2015 aus Nüssen Ritthaler)
Roter Eisenapfel	

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 (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>
Purgier-Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Feldrose	<i>Rosa arvensis</i>
Hundsrose	<i>Rosa canina</i>
Brombeere	<i>Rubus fruticosus</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Salweide	<i>Salix caprea</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigra</i>
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 (Strauch)	<i>Lonicera xylosteum</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus catharticus</i>
Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Gemeiner Schneeball	<i>Virburnum lantana</i>
Sanddorn	<i>Hippophae rhamnoides</i>
Faulbaum	<i>Frangulus alnus</i>



---

## **B HINWEISE AUF SONSTIGE GELTENDE VORSCHRIFTEN**

---

### 1. Wasserschutzmaßnahmen

Während der Bauarbeiten sind besondere Vorsichtsmaßnahmen beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen festzuschreiben. Die Lagerung von Kraftstoffen und Ölen sowie das Betanken der eingesetzten Baufahrzeuge und Maschinen haben so zu erfolgen, dass keine Leckagen im Erdbereich auftreten. Mögliche Beeinträchtigungen des Grundwassers während der Bauphase sind durch Schutzmaßnahmen zu vermeiden.

### 2. Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Ausgleich artenschutzrelevanter Beeinträchtigungen

- Gemäß der Vogelschutzrichtlinie sind grundsätzlich die Bruten aller wildlebenden Vogelarten vor Zerstörung zu schützen.
- Grundsätzlich sind notwendige Baumfällungen und Gehölzrodungen nur außerhalb der Brutzeit vorzunehmen, also in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28. (29.) Februar, da sich einige Singvogelbruten bis August hinziehen können. Dies entspricht auch den gesetzlichen Vorgaben gemäß § 39 Abs. 5, Satz 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG).
- Außerdem sind unnötige Licht- und Lärmemissionen zu vermeiden. Die Verwendung von insektenfreundlichen Lampen wird empfohlen.

### 3. Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde Nümbrecht als Untere Denkmalbehörde und/oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, 51491 Overath, Tel.: 02206/9030- 0, Fax: 02206/9030-22 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Amtes für Bodendenkmal- pflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Ausgefertigt Nümbrecht, den

---

(Hilko Redenius, Bürgermeister)

(Siegel)