

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 FESTSETZUNGEN ZU DEN WA-GEBIETEN WA 27, 28, 29 UND 30

1.1.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

1.2. FESTSETZUNGEN ZU DEN WA-GEBIETEN WA 1 bis 26, UND 31 bis 32

1.2.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende allgemein zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank – und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

1.2.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen ausgeschlossen:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen

1.3 FESTSETZUNGEN ZU DEN MISCHGEBIETEN (MI)

1.3.1 FESTSETZUNGEN ZU DEN MI-GEBIETEN MI 1 BIS MI 4

1.3.1.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende allgemein zulässige Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 FESTSETZUNGEN ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ENTSPRECHEND § 17 BAUNVO

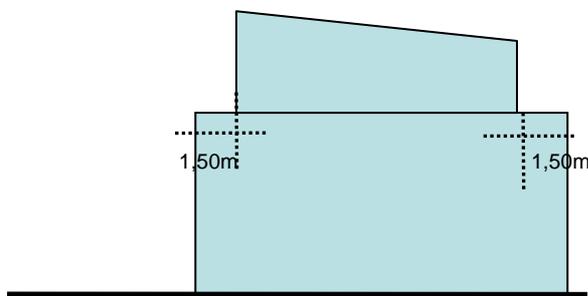
2.1.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.1.2 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Bezugspunkt (BZP) die mittlere Höhenlage der Endausbauhöhe Straße (Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück).

2.1.3 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt bei geneigten Dächern als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche.

Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pultdächern gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss (Oberkante der Deckenkonstruktion der Decke unterhalb des Staffelgeschosses) des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt.

Bei zurückversetzten Dach – oder Staffelgeschossen ist das Dach, bzw. das Staffelgeschoss mindestens um 1,50m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen.



Staffelgeschoss

2.1.4 Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen zulässig.

2.1.6 Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung überschreiten im Bereich von MI 3 die Obergrenzen des § 17 BauNVO.
In den Bereichen MI 2 sowie wird eine GRZ von 0,8 als Obergrenze festgesetzt.

SATZUNG :

3. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 3 bis einschließlich 26 sowie 31 und 32 höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

In den Bereichen MI 1,2,3,4 und WA 27,28,29,30 sind unterhalb der Erdgeschoss-ebene Wohn- und Schlafräume nicht zulässig. Als Erdgeschoss gilt das Geschoss, dessen Fertigfußbodenhöhe (FFH) oberhalb der angrenzenden Verkehrsfläche liegt.

4. NEBENANLAGEN

4.1 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN GEM. § 14 (1) BAUNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² oder einem umbauten Raum von 30m³ je Baugrundstück zulässig. Weiterhin sind Nebenanlagen innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig. In den Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) sind Nebenanlagen unzulässig.

4.2 VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERENTSORGUNG UND ABLAGERUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 12 BAUGB

4.2.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

4.2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes sowie des Grundstückes dienen zulässig.

4.2.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Grundwassermessstellen (siehe nachrichtliche Übernahmen) sind zu erhalten und entsprechend der Betriebserfordernis zu sichern.

5. GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

5.1 ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN, CARPORTS UND STELLPLÄTZEN GEM. § 12 (6) BAUNVO

5.1.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Carports sind innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.2 Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 5,5 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

6. PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.1 ANPFLANZEN VON STRASSENBÄUMEN

6.1.1 Planstrassen A und B: Anpflanzung mindestens eines Straßenbaumes je 20 laufende Meter Straße mit Arten und Pflanzgrößen der Beispielliste für geeignete Straßenbäume in Anhang 3, die Festlegung der Baumstandorte erfolgt in der Ausführungsplanung.

6.1.2 Übrige Planstraßen außer Planstraßen A, B und U: Anpflanzung mindestens eines Straßenbaumes je 30 laufende Meter Straße mit Arten und Pflanzgrößen der Beispielliste für geeignete Straßenbäume in Anhang 3, die Festlegung der Baumstandorte erfolgt in der Ausführungsplanung.

6.1.3 Festplatz: Anpflanzung von mindestens 14 Laubbäumen mit Arten und Pflanzgrößen der Beispielliste für geeignete Straßenbäume in Anhang 3, die Festlegung der Baumstandorte erfolgt in der Ausführungsplanung.

6.1.4 Stadtplatz Ecke Hauptstrasse und Planstrasse A: Anpflanzung von mindestens 6 Laubbäumen mit Arten und Pflanzgrößen der Beispielliste für geeignete Straßenbäume in Anhang 3, die Festlegung der Baumstandorte erfolgt in der Ausführungsplanung

6.2 ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN

6.2.1 Grünfläche im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches: P 1: Aufforstung der Ackerflächen außerhalb der Schutzzone unter der Hochspannungsfreileitung mit standortheimischen Laubgehölzen mit Arten, Pflanzgrößen und Pflanzdichte der Beispielliste für standortheimische Gehölze im Anhang 4.

6.2.2 Grünfläche im südlichen Bereich des Geltungsbereiches: P 2: Aufforstung der Ackerbrache um den geplanten Sport- und Spielplatz mit standortheimischen Laubgehölzen mit Arten, Pflanzgrößen und Pflanzdichte der Beispielliste für standortheimische Gehölze im Anhang 4.

6.3 ANLAGE UND ERHALT EINER BRACHFLÄCHE

6.3.1 Grünflächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches: P 3: Verbrachung der Ackerflächen in der Schutzzone unter der Hochspannungsfreileitung, Freihalten der Fläche von Gehölzaufwuchs über 3 m Höhe .

6.4 ERHALTUNG VON GEHÖLZFLÄCHEN

6.4.1 Grünflächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches: P 4: Erhaltung der vorhandenen Gehölzfläche, Durchforstung der Gehölzfläche .

6.4.2 Grünflächen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches: P 5: Erhaltung des vorhandenen Gehölzstreifens entlang der ehemaligen Tagebaufläche, Durchforstung der Gehölzfläche .

6.4.3 Grünflächen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches: P 6: Erhaltung der Bäume des Geschützten Landschaftsbestandteils Lindenallee an der alten Mödrather Landstraße .

- 6.4.4 Grünflächen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches: P 7:** Erhaltung der vorhandenen Gehölzbestände.
- 6.4.5 Allgemeines Wohngebiet zwischen Hauptstraße und Planstraße C: P 8:** Erhaltung der vorhandenen Hecken und der Baumreihe .
- 6.4.6 Allgemeines Wohngebiet zwischen Hauptstraße und Planstraße C: P 9:** Erhaltung der vorhandenen Hecke .

7. SCHALLSCHUTZ

- 7.1 Bereich WA 3, 4, 5, 8, 18, 23, 27, 29, 31 und 32:** Auf Grundlage des Schallschutzgutachtens sind alle Räume die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von $R'_{w,res.} = 30$ dB herzustellen.
- 7.2 Bereich WA 1 bis einschließlich WA 11, WA 13, 14, 15, 17, 18, 21, 29, und 31 :** Auf Grundlage des Schallschutzgutachtens sollten Schlafräume auf der Lärm abgewandten Gebäudeseite (zur Autobahn bzw. Hauptstraße) geplant werden.

8. HÖHENFESTSETZUNGEN

- 8.1** Die in den Planbereichen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf die geplante Ausbauhöhe der anliegenden öffentlichen Verkehrsfläche. Als Bezugspunkt (BZP) der Ausgangshöhe wird die Endausbauhöhe Straße als mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück festgesetzt.
- 8.2** Hausgruppen und Doppelhäuser sind hinsichtlich ihrer Höhenlage einheitlich auszuführen. Wird an ein bestehendes Haus angebaut, so sind dessen Höhen – und Gestaltungsmerkmale (Dachform, Dachneigung, Dachfarbe und – material, Dachaufbauten) zu übernehmen.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (4) LBauO NW)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dächer

In Bereichen in denen geneigte Dächer festgesetzt sind, sind diese mit einer Mindestneigung von 9 Grad herzustellen. Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig. Dacheindeckungen sind nur in nicht glasierten oder Licht reflektierenden Materialien zulässig.

2. GESTALTUNG DER GARAGEN UND GARAGENANLAGEN

- 2.1 Garagen und Garagenanlagen sind entsprechend dem Material des entsprechenden Hauptbaukörpers zulässig.

3. EINFRIEDUNGEN

3.1 Vorgärten

- 3.1.1 Im Bereich der Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Fläche und angrenzenden Verkehrsflächen) sind Hecken bis zu 60 cm Höhe entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag anzupflanzen. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Allgemeinen Wohngebiete WA 3,4,5, 9,10 und 17 (östliches Baufenster).

3.2 Hausgärten

- 3.2.1 Außerhalb der unter 3.1.1 beschriebenen Grundstücksflächen sind als Einfriedungen nur Hecken - Artenauswahl entsprechend dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag - zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu den anzupflanzenden Hecken die Errichtung von Zaunanlagen als Metallzäune vom Straßenraum aus betrachtet, hinter den anzupflanzenden Hecken zulässig.

- 3.2.2 In den Bereichen WA 3,4,5, 9, 10 und 17 (östliches Baufenster) sind als Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche und zu öffentlichen Grünflächen Heckenanlagen entsprechend den Pflanzlisten des Landschaftspflegerischen Fachbeitrag herzustellen. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu den anzupflanzenden Hecken die

Errichtung von Zaunanlagen als Metallzäune vom Straßenraum aus betrachtet, hinter den anzupflanzenden Hecken, zulässig.

4. WERBEANLAGEN

- 4.1 Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebes ist nur im Erdgeschossbereich/Eingangsbereich der Fassadenflächen in einer Größe von maximal 1,5 m² Fassaden oder Abwicklungsfläche der Werbeanlage zulässig.
- 4.2 Bei einer Entfernung der Stätte der Leistung um mehr als 10,0 m vom nächstgelegenen öffentlichen Straßenraum sind auch Anlagen mit einer Größe von maximal 3m² auf Masten oder als Stelen am Straßenraum zulässig.
- 4.3 Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücksseiten und Gebäudeseiten zulässig.
- 4.4 Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen, an Giebeln, sowie Türen und Fassadenflächen außer den in Punkt 4.2 genannten Hinweisen und Arten sind nicht zulässig.

5. VORGÄRTEN

- 5.1** Grundstücksbereiche zwischen Hauptbaukörper und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten) sind bis auf notwendige Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und nicht zu versiegeln. Die Nutzung dieser Bereiche als Lager- oder Stellplatzfläche ist unzulässig.

6. MÜLLAUFSTELLBEREICHE

- 6.1** Müllgefäße sind hinter einem Sichtschutz aus Hecken, Mauern oder in Schränken unterzubringen.

III. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

1. BODENDENKMÄLER

Bei den Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen

Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

IV. HINWEISE

1. GRUNDWASSERABSENKUNGEN

Im Plangebiet wurde der Grundwasserspiegel künstlich abgesenkt. Nach Einstellung der Absenkungsmaßnahmen wird sich der Grundwasserspiegel wieder auf sein natürliches Niveau einpendeln. Dies ist bei Gründungs-, Abdichtungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

2. SICHERUNG DER NATÜRLICHEN BODENBESCHAFFENHEIT

Der Rhein – Erftkreis weist darauf hin, dass ausweislich der Karte der schutzwürdigen Böden des GLA NRW im Plangebiet Böden mit hoher regionaler Bodenfruchtbarkeit vorliegen. * Bei Baumaßnahmen ist der Mutterboden zu lagern und wieder zu verwenden. Im Bereich der im Bebauungsplan als Grün – und Freiflächen festgesetzten Flächen ist bei der Bauausführung der Hinweis des Rhein – Erftkreises zu beachten und die Sicherung der natürlichen Bodenbeschaffenheit durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

3. BEGRÜNDUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine 11seitige Begründung.