I. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) BauGB)

1.1 Festsetzungen zu den WA-Gebieten WA 1

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

- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

1.1.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.2 Festsetzungen zu den WA-Gebieten WA 2 , WA 3 und WA 4

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

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.3 Festsetzungen zu den MI-Gebieten

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbli-
- che Nutzung geprägt sind

1.3.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 außerhalb der Absatz 2 Nr. 8 bezeichneten Teile des Gebietes

1.3.3 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden in den mit MI festgesetzten Gebieten Verkaufs- und Ausstellungsflächen im Freien als selbstständige Anlagen, die in keinem räumlichen Zusammenhang mit einem Gewerbebetrieb stehen, ausgeschlossen. Zulässige Verkaufs- und Ausstellungsflächen im Freien, die einem Gewerbebetrieb räumlich zugeordnet sind, haben sich diesem gegenüber in der Grundfläche (max. 33%) unterzuordnen.

1.4 Festsetzungen zu den MD-Gebieten MD 1, MD 2 und MD 3

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

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen
- Betrieben zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

1.4.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO

1.5 Festsetzungen zu den MD-Gebieten MD 4, MD 5a und MD 5b

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

- Sonstige Wohngebäude
- Tankstellen

1.5.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a (3) 2 BauNVO

1.6 Festsetzungen zum Gebiet MD 5b

1.6.1 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden die allgemein zulässigen Nutzungen Wohnungen und Wohngebäude ausgeschlossen.

1.7 Festsetzungen zu den MD-Gebieten

1.7.1 In den mit MD 1, MD 2, MD 3 und MD 4 festgesetzten Bereichen sind Betriebe mit Tierhaltung unzulässig. Tierhaltung ist nur zur Selbstversorgung und zu Freizeitzwecken zulässig.

1.7.2 Nur in den mit MD 5a und 5b festgesetzten Bereichen sind Betriebe mit Tierhaltung bis max. 1 GV (Großvieheinheit) je vollen 250 qm Grundstücksfläche gem. § 1(4 und 8) BauNVO zulässig. Die Unterbringung der Tiere ist nur in den mit MD 5b festgesetzten Bereichen zulässig. Bei der Berechnung der Größe der Grundstücksfläche zur Ermittlung der maximal zulässigen Anzahl von Großvieheinheiten werden Grundstücksanteile aus den Gebieten MD 5a und MD 5b berücksichtigt.

1.8 Festsetzungen zu den GE-Gebieten GE

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

- Tankstellen

1.8.2 Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten

1.9 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§9 (1) 6 BauGB)

1.9.1 Gemäß § 9 (1) 6 BauGB wird festgesetzt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen in den mit WA 2, WA 3, WA 4, MD 2, MD 3, MD 4 und MD 5a festgesetzten Bereichen maximal 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig sind.

1.10 Beschränkung der Nutzung unterhalb des Erdgeschosses (§9 (3) 1 BauGB

1.10.1 Gemäß § 9 (3) 1 BauGB wird festgesetzt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen in den Mischgebieten MI 1 und MI 2 unterhalb der Erdgeschossebene gelegene Räume, die zum dauernden Aufenthalt geeignet sind wie Wohn- Schlaf- und Arbeitsräume, in den zu den Planstraßen A, B und C zugewandten Gebäudeteilen unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BauGB)

2.1 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung

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

2.1.2 Als Obergrenzen der Grundflächenzahl gelten die Bestimmungen der § 17 und 19 BauNVO.

Gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO sind die Trauf- und Firsthöhen sowie die Erdgeschossfußbodenhöhe über Bezugspunkt (Endausbauhöhe der an die Baugrundstücke angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche) festgesetzt. Die jeweiligen grundstücksbezogenen Bezugspunkte werden in einem Höhenkataster benannt, welches verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Das Höhenkataster stellt die fertigen Ausbauhöhen der an die Grundstücke angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche dar. Bei Änderung/Verschiebung von Grundstücksgrenzen ist der Bezugspunkt durch Interpolation der ursprünglichen Höhe der maßgeblichen Bezugspunkte zu ermitteln.

Hinweis:
Aufgrund von Grundwasserabsenkungen im Zusammenhang mit der Erschließung des Tagebaus Hambach können Bodensenkungen in dem vorliegenden Planungsgebiet auftreten. Die angegebenen und geplanten Höhen beziehen sich auf die Amtlichen Höhenfestpunkte NivP 5106900016 mit der NHN-Höhe 87.648 (Stand: 04/2005) und NivP 5106900035 mit der NHN-Höhe 88.982 (Stand: 04/2005). Für alle weiteren Arbeiten/Planungen sind diese Höhen anzuhalten.

2.1.3 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt als Traufpunkt der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche.

2.1.4 Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z. B. Pultdächern gilt als Traufhöhe der obere Wandabschluss des aufsteigenden Mauerwerkes. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen sind bis zu einer Höhe von 1,10 m zulässig.

2.1.5 Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 (1) Nr. 1 i.V. mit (2) BauGB und § 16 (2) und (3) BauNVO sind die Trauf- bzw. die Firsthöhen über Bezugspunkt (BP) festgesetzt.

2.2.1 Traufhöhen:

MI 1	mind. 6,50 m bis max. 7,50 m über BP
WA 1,MI 2,MI 3, WA 2, MD 1, MD 3	max. 7,50 m über BP
WA 3, WA 4, MD 2	max. 5,00 m über BP
MD 4, MD 5a	max. 8,50 m über BP

2.2.2 Firsthöhen:

MI 1- MI 3, WA 1, WA 2, MD 1, MD 3	max. 11,50 m über BP
WA 3, MD 2	max. 9,00 m über BP
WA 4	max. 8,00 m über BP
MD 4, MD 5a, MD 5b, GE 1 – GE 3	max. 13,00 m über BP

2.3 Doppelhäuser und Hausgruppen

Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in ihrer Höhe (Trauf- und Firsthöhe) einheitlich herzustellen.

2.4 Fußbodenhöhe Erdgeschoss

2.4.1 In den Baugebieten muss mit Ausnahme der Bereiche WA 4, MI 1 und MI 2 die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens des Gebäudes um mindestens 0,10 m bis maximal 0,90 m über Bezugspunkt (BP) liegen.

2.4.2 In den mit WA 4 festgesetzten Bereichen muss die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens des Gebäudes um mindestens 0,10 m und maximal 0,50 m über Bezugspunkt (BP) liegen.

2.4.3 In den mit MI 1 und MI 2 festgesetzten Bereichen muss die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens des Gebäudes um 0,05 m bis maximal 1,00 m über Bezugspunkt (BP) liegen.

3 Höhenfestsetzungen nicht überbaubarer Flächen

Gemäß § 9(1) 10/22 i.V.m. § 9(3) BauGB wird festgesetzt, dass Vorgärten, Garagenzufahrten, Stellplätze und Hauszugänge der örtlichen Höhenlage der angrenzenden Verkehrsflächen anzupassen sind.

4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Flächen für Nebenanlagen gem. § 9 (1) 2 BauGB

4.1 Bauweise

4.1.1 In den mit WA 1 bis WA 4, MI 1 bis MI 3; MD 1, MD 2 und MD 3 festgesetzten Bereichen wird eine offene Bauweise (o) festgesetzt.

4.1.2 In den mit MD 4, MD 5a, MD 5b, GE 1 – 4, festgesetzten Bereichen wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Gebäude mit über 50 m Länge sind mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten.

4.2 Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO

4.2.1 Das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten, Erker und Kellerersatzräume) ist in einer Tiefe von bis zu 5,00 m und einer Traufhöhe bis max. 5,00 m über BP sowie einer Firsthöhe von max. 8,00 m über BP zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4.2.2 In den mit WA 2, WA 3 und MD 2 festgesetzten Bereichen ist über die Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksflächen hinaus das Überschreiten der hinteren Baugrenzen durch Bauten in einer Tiefe von bis zu 5,00 m und einer Traufhöhe bis max. 5,00 m über BP sowie einer Firsthöhe von max. 8,00 m über BP zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

4.3 Baulinien gem. § 23 (2) BauNVO

4.3.1 In Teilbereichen der mit MI 1 festgesetzten Bereiche wird eine Baulinie festgesetzt. Das Zurückbleiben hinter der vorderen Baulinie ist für Loggien, Freisitze, Haus- und Ladeneingänge in einer Tiefe bis zu 2,50 m zulässig soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

5 Nebenanlagen

5.1 Zulässigkeit von Nebenanlagen (§14 (1) BauNVO)

5.1.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind in den Vorgärten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Müllaufstellanlagen.

5.2 Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung, Abwasserentsorgung und Ablagerungen (§9(1)12 BauGB)

5.2.1 Nur innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünflächen, den hierfür festgesetzten Flächen, sowie innerhalb der überbaubaren Flächen sind Einrichtungen, die der Versorgung und Entsorgung des Gebietes dienen zulässig.

6 Garagen, Carports und Stellplätze (§9 (1) 4 BauGB)

6.1 Zulässigkeit von Garagen, Carports und Stellplätzen gem. §2 (6) BauNVO

6.1.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen, (Ga), sowie den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

6.1.2 Garagen und Carports sind im gesamten Geltungsbereich nur mit einem Mindestabstand von 6,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zulässig.

7 Pflanzgebote und Pflanzbindungen (§9 (1) 25 BauGB)

7.1 Grün – und Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes

Anpflanzungen in den als Grün – und Ausgleichsflächen festgesetzten Bereichen sind nach Art und Umfang gemäß der Vorgaben aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros RMP vom 30.08.2010 vorzunehmen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Festsetzungen nach § 9 (1) 25 b BauGB Pflanzbindung

7.1.1 Erhalt von Einzelbäumen (Maßnahmen-Nr 8.3.1)

Auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Flächen an der K 17 Humboldtstraße sind die vorhandenen Straßenbäume zu erhalten, dauerhaft zu sichern und ggf. durch Nachpflanzung zu ergänzen. Die bestehenden topographischen Höhenlagen an den Baumstandorten sind zu erhalten. Je Baum ist ein Standraum von mindestens 12 m² als offene Bodenfläche zu sichern.

Festsetzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB Pflanzgebot

7.1.2 Pflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen im Bereich der Verkehrsflächen (Maßnahmen-Nr 8.3.2)

Im Bereich der Verkehrsflächen sind mindestens 230 Bäume in Pflanzbeeten von je mindestens 6 m² offener Bodenfläche zu pflanzen. Die genaue Lage der Baumstandorte wird im Zuge der Ausführungsplanung festgelegt. Je Straßenzug ist nur eine Baumart zu verwenden. Es sind die Arten und Pflanzqualitäten der Artenliste Straßenbäume, Anhang 3 zu verwenden.

7.1.3 Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen (Maßnahmen-Nr 8.3.3)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen der Flächen für Gemeinbedarf sind mit Ausnahme der für den Betriebsablauf notwendigen Flächen für Zufahrten, Zuwegungen, Spielflächen oder Stellplätze als Grünflächen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 200 m² Grünfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen, mindestens 20 % der Grünfläche sind mit Sträucher zu bepflanzen. Die Pflanzqualität von mittel- und kleinkronigen Bäumen soll mindestens Hochstamm, StU 16-18 cm sein. Die Pflanzqualitäten von Sträuchern soll mindestens Strauch, 2xv. 60-100 cm sein.

7.1.4 Grünflächen mit Gehölzpflanzungen (Maßnahmen-Nr 8.3.4)

Die innerörtlichen Grünzüge sind mit Ausnahme der notwendigen Flächen für Wege, Platzflächen, Spielbereiche als Grünflächen fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Je 500 m² Grünfläche ist mindestens ein Baum zu pflanzen, mindestens 20 % der Grünfläche sind mit Sträucher zu bepflanzen. Entlang der Grenzen zu den Privatgrundstücken sind im Bereich des zentralen Grünzuges durchgängige Gehölzstreifen in wechselnder Breite anzulegen. Die Pflanzqualität von mittel- und kleinkronigen Bäumen soll mindestens Hochstamm, StU 14-16 cm sein. Die Pflanzqualitäten von Sträuchern soll mindestens Strauch, 2xv., 60-100 cm sein.

7.1.5 Pflanzung von Gehölzen am Ortsrand (Maßnahmen-Nr 8.3.5)

Auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Flächen sind abschnittsweise Baum- und Strauchhecken aus standortgerechten heimischen Gehölzarten zu pflanzen. Der Gesamtanteil an Gehölzflächen soll mindestens 60 % betragen. Der Anteil an Baumarten soll davon 25 % betragen. Gehölze der Artenliste Landschaftsgehölze, Anhang 4 sind im Reihen- und Pflanzabstand von 1,0 m zu pflanzen. Zwischen den Heckenabschnitten und entlang der Ränder sind 2-3 m breite Krautsäume mit regionalem Saatgut einzusäen.

An der Humboldtstraße ist ein durchgängiger Gehölzstreifen in wechselnder Breite anzulegen.

Die Pflanzqualität von mittel- und kleinkronigen Bäumen soll mindestens Heister, 2xv., 250-300 cm sein. Die Pflanzqualitäten von Sträuchern soll mindestens Strauch, 2xv., 60-100 cm sein.

7.1.6 Anpflanzung von Waldflächen mit Waldrändern (Maßnahmen-Nr 8.3.6)

Auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Flächen sind heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten aufzuforsten. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen und soll einen parkartigen Charakter erhalten. Neben geschlossenen Gehölzbeständen mit gestuftem Strauchsaum können Bäume in Gruppen auch ohne Unterpflanzung in Wiesenflächen gepflanzt werden. Zwischen den Gehölzen und zu den Rändern hin sind die 2-3 m breiten Krautsäume mit regionalem Saatgut einzusäen.

Es sind die Arten und Pflanzqualitäten der Artenliste Landschaftsgehölze, Anhang 4 zu verwenden.

Festsetzungen nach § 9 (1) 25 a BauGB Pflanzgebot und § 20 Bewirtschaftungsregelung

7.1.7 Anpflanzung und Pflege einer Obstwiese (Maßnahmen-Nr 8.3.7)

Auf der im Maßnahmenplan gekennzeichneten Fläche sind regionaltypische Obstgehölze oder Wildobstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Als Unternutzung soll eine 2-schürige Mähwiese angelegt werden. Das Mähgut ist abzufahren. Die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern und fachgerecht durch Obstbaumschnitt zu pflegen. Die Pflege ist zur Erreichung und Erhaltung des gewünschten Biotoptyps unerlässlich.

Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von mindestens 12,0 m zu pflanzen. Die Pflanzqualität bei mittel- und kleinkronigen Bäumen soll mindestens Hochstamm, mit Ballen, 3xv., StU 10-12 cm sein.

7.1.8 Anpflanzung und Pflege von Wiesen mit Einzelbäumen (Maßnahmen-Nr 8.3.8)

Auf den im Maßnahmenplan gekennzeichneten Flächen sind blühreiche Wiesen mit hohem Kräuteranteil aus regionalem Saatgut anzulegen und als 2-schürige Wiesen zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Der Einsatz von Düngemitteln und Herbiziden ist nicht zulässig. Das Mähgut ist abzufahren. Die Pflege ist zur Erreichung und Erhaltung des gewünschten Biotoptyps unerlässlich.

Je 500 m² Wiesenfläche ist mindestens ein Einzelbaum aus der Artenliste Landschaftsgehölze, Anhang 4 oder ein regionaltypischer Obstbaum bzw. Wildobstbaum zu pflanzen. Die Obstbäume sind dauerhaft zu sichern und fachgerecht durch Obstbaumschnitt zu pflegen.

Die Bäume sind in einem Pflanzabstand von mindestens 12 m zu pflanzen. Die Pflanzqualität bei Obstbäumen soll mindestens Hochstamm, mit Ballen, 3xv., StU 10-12 cm sein. Im Übrigen gelten die Pflanzqualitäten der Artenliste Landschaftsgehölze, Anhang 4.

Festsetzungen nach § 9 (1) 20 Bewirtschaftungsregelung

7.1.9 Anlage und Pflege magerer Wiesenflächen an der Regenwasserversickerungsanlage (Maßnahmen-Nr 8.3.9)

Auf der im Maßnahmenplan gekennzeichneten Fläche ist der Oberboden abzumagern und regionales Saatgut für magere und trockene Standorte auszubringen. Die Fläche ist dauerhaft zu pflegen und von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Die Pflege ist zur Erreichung und Erhaltung des gewünschten Biotoptyps vor allem für den Artenschutz unerlässlich.

7.2 Externe Ausgleichsflächen

Als externe Kompensationsmaßnahmen sollen folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

7.2.1 Umwandlung einer Ackerfläche in eine Waldfläche

Angrenzend an die westliche Grenze des Geltungsbereiches wird auf einer Fläche von ca. 25.235 m² eine Ackerfläche in eine Waldfläche umgewandelt. Es handelt sich um den westlichen Teil der Flurstücke 6, 7, 8 und 9 in der Flur 38 in der Gemarkung Blatzheim. Die Flächen liegen zwischen der Waldfläche im Bebauungsplangebiet Teilfläche 22 und einer linearen Gehölzpflanzung (Fledermausleitstruktur) entlang eines Wirtschaftsweges. Die Fläche hat eine Breite von ca. 40,0 m.

Die Bepflanzung soll entsprechend der Festsetzung 8.3.6 Anpflanzung einer Waldfläche im Bebauungsplangebiet erfolgen. Die Fläche ist mit heimischen und standortgerechten Baum- und Straucharten aufzuforsten. Die Pflanzung erfolgt in Gruppen und soll einen parkartigen Charakter erhalten. Neben geschlossenen Gehölzbeständen mit gestuftem Strauchsaum können Bäume in Gruppen auch ohne Unterpflanzung in Wiesenflächen gepflanzt werden. Zwischen den Gehölzen und zu den Rändern hin sind die 2-3 m breiten Krautsäume mit regionalem Saatgut einzusäen. Es sind die Arten und Pflanzqualitäten der Artenliste Landschaftsgehölze, Anhang 4 zu verwenden. Durch die Umsetzung der Maßnahme kann das Kompensationsdefizit von 201.855 Biotoppunkten auf 100.915 Biotoppunkte verringert werden.

7.2.2 Flächenbereitstellung aus Ökokonto

Zum Ausgleich des dann noch verbleibenden Defizits von 100.915 Biotoppunkten wird die RWE Power AG nach Maßgabe der vertraglichen Regelung mit der Stadt Kerpen aus dem mit dem Rhein-Erft-Kreis vereinbarten Ökokonto 08-01 „Eichholz" in dem erforderlichen Umfang Maßnahmen in Anspruch nehmen und der Stadt Kerpen den daraus folgenden ökologischen Wert zur Anrechnung auf die Eingriffskompensation zur Verfügung stellen.

Bei den Ökokontoflächen handelt es sich um die Flurstücke 8, 9, 10 und 223 in der Flur 39 in der Gemarkung Türnich. Die Flurstücke haben eine Gesamtfläche von 58.053 m². Die Kompensationsmaßnahme besteht aus der Umwandlung einer intensiv genutzten Ackerfläche in eine Glatthaferwiese mit einem artenreichen Wiesenrain und vereinzelten Gehölzstrukturen.

7.3 Anpflanzen von Straßenbäumen

Straßenbäume sind nach Art und Umfang gemäß der Vorgaben aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros RMP (Bonn) vom 30.08.2010 vorzunehmen. Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

7.4 Anpflanzen von Straßenbäumen an der westlichen Anbindung des Umsiedlungsortes (Planstraße B) – (Maßnahmen-Nr. 7.4)

In dem in der Planzeichnung mit der Ordnungsnummer 7.4 gekennzeichneten Bereich der westlichen Anbindung des Umsiedlungsstandortes an den Kreisverkehr östlich von Bergerhausen, sind auf einem Abschnitt von ca. 80 m (in Richtung des Umsiedlungsstandortes) Bäume und Sträucher als Fledermausleitstruktur (hop – over) anzulegen - Art und Umfang der Anpflanzungen gemäß der Vorgaben aus dem Landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros RMP (Bonn) vom 30.08.2010 (überarbeitete Fassung vom 25.01.2011) . Im Bereich der Hochspannungsleitung sind die entsprechenden Hinweise zu den zulässigen Arten und Aufwuchshöhen zu beachten.

8 Schallschutz

8.1 Schallschutzmaßnahmen in den MI 1 und GE 1 und GE 2 - Gebieten

Schalltechnische Maßnahmen nach DIN 4109, Tab. 8

Entlang der K 17 (Humboldtstraße) innerhalb der nächstgelegenen Gewerbebauflächen wie auch entlang der inneren Erschließung ("Dorfstraße") innerhalb der nächstgelegenen Mischbauflächen im mittleren und östlichen Teil des Plangebietes müssen die schutzbedürftigen Räumen in den den Straßen zugewandten Fassaden die Anforderungen der nachstehend genannten Lärmpegelbereiche gemäß Tab. 8 der DIN 4109, die in der Stadtverwaltung Kerpen, Stadtplanungsamt, eingesehen und über den Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden kann, mit den damit verbundenen bewerteten Luftschalldämmmaßen aufweisen:

Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$ dB Wohnräume etc.	erf. $R'_{w,res}$ dB Büros etc.
bis 55	I	≥ 30	-
56 - 60	II	≥ 30	≥ 30
61 - 65	**III**	**≥ 35**	**≥ 30**
66 - 70	**IV**	**≥ 40**	**≥ 35**
71 - 75	V	≥ 45	≥ 40
76 - 80	VI	≥ 50	≥ 45

Von den Straßen abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zwischen der Straßenachse und Außenwand mehr als 100 Grad beträgt. Die betreffenden Bereiche sind in der Plandarstellung gekennzeichnet.

Empfehlung:

Bei Wohnungen mit direktem Einblick zur Straße sollten die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage ausgestattet werden.

8.2 Schallschutzmaßnahmen in den WA 4 Gebieten

In den mit WA 4 festgesetzten Bereichen sind Fensteranlagen zum Öffnen in Räumen, die zum dauernden Aufenthalt geeignet sind, in den Fassaden mit Einblick zum Sportplatz oberhalb einer Höhe von 5,60 m über Oberkante Erdgeschossfußboden unzulässig.

Feststehende Fensterflächen, Oberlichter etc. zur Belichtung ggf. ausgebauter Dachgeschosse sind möglich.

8.3 Zulässigkeit und Prüfung von Betrieben und Anlagen in den GE Gebieten

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den folgenden Tabellen angegebenen Emissionskontingente (EK) weder tags von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr noch nachts von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691: 2006-12 Abschnitt 5.,die in der Stadtverwaltung Kerpen, Stadtplanungsamt, eingesehen und über den Beuth Verlag GmbH, 10772 Berlin bezogen werden kann.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Bei Einhaltung der Emissionskontingente werden in der Folge die Anforderungen der TA Lärm hinsichtlich der Mittelwertbetrachtung zu den geltenden Immissionsrichtwerten erfüllt. Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA Lärm, wie u. a. die Berücksichtigung der Zuschläge für Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit sowie die Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen etc., bleiben von diesen Festsetzungen unberührt."

8.4 Emissionskontingent L_{EK}

8.4.1 In den mit GE 1 festgesetzten Bereichen wird folgendes, maximales Emissionskontingent L_{EK} festgesetzt:

- Tagzeit 06:00 – 22:00 Uhr 60 dB(A)/m²
- Nachtzeit 22:00 – 06:00 Uhr 45 dB(A)/m²

8.4.2 In den mit GE 2 und GE 3 festgesetzten Bereichen wird folgendes, maximales Emissionskontingent L_{EK} festgesetzt:

- Tagzeit 06:00 – 22:00 Uhr 65 dB(A)/m²
- Nachtzeit 22:00 – 06:00 Uhr 50 dB(A)/m²

8.4.3 In den mit GE 4 festgesetzten Bereichen wird folgendes, maximales Emissionskontingent L_{EK} festgesetzt:

- Tagzeit 06:00 – 22:00 Uhr 63 dB(A)/m²
- Nachtzeit 22:00 – 06:00 Uhr 48 dB(A)/m²

8.5 Betriebswohnungen

Für die in den mit GE festgesetzten Bereichen nach § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ist der Nachweis zu führen, dass beim Auftreten von Außengeräuschen durch entsprechende bauliche und technische Maßnahmen sichergestellt wird, dass in den Schlafräumen folgender Innenraumpegel eingehalten wird:

- tagsüber: 35 dB(A)
- nachts: 25 dB(A)

Kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen den genannten Wert nicht mehr als 10 dB(A) übersteigen. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum zwischen 22:00 und 06:00 Uhr. Der erforderliche schalltechnische Selbstschutz für die Betriebswohnungen ist in Abhängigkeit zum Außengeräuschpegel zu gewährleisten. Bei der Ermittlung von baulichen und technischen Maßnahmen ist von folgenden Immissionswerten "Außen" auszugehen:

- tagsüber: 65 dB(A)
- nachts: 50 dB(A)

9 Höhenfestsetzungen siehe 2.1.3

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) BauGB i. V.m. § 86 BauONW)

10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

10.1 Dächer

10.1.1 In den mit MI 1 festgesetzten Bereichen sind Dächer mit einer Mindestneigung von 30 Grad herzustellen.

10.1.2 In den mit MI 1 festgesetzten Bereichen sind Dacheindeckungen nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun und Rot zulässig.

10.1.3 Hauptbaukörper sind entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.

10.1.4 Hochglanzziegel sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig.

10.1.5 Dachgauben in der 2. Dachebene sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes unzulässig

10.2 Fassaden

10.2.1 In den mit MI 1 festgesetzten Bereichen sind Außenwände von Gebäuden in Holz, Kunststoff, Fliesen oder Metall unzulässig.

10.2.2 Doppel- und Reihenhäuser sind in Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen.

11 Gestaltung der Garagen und Garagenanlagen

Sichtbare Außenwände von Garagen und Garagenanlagen sind in Material und oder Farbe auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

11.1 Vorgärten

11.1.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind als lebende Hecke oder als feste Einfriedigung (Mauer, Geländer, Zaun oder Vergleichbares) zulässig.

11.1.2 Feste Einfriedungen (Mauer, Geländer, Zaun oder Vergleichbares) sind bis zu einer Höhe von 1,30 m zulässig. Sie sind in Material und Farbe auf die Außenwände des Hauptbaukörpers abzustimmen.

11.1.3 (vorher 13.1.1)
In den mit WA, MI, MD 1 und MD 2 festgesetzten Bereichen sind Grundstücksbereiche, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind, bis auf notwendige Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und nicht zu versiegeln. Die Nutzung dieser Bereiche als Lager- und Aufstellfläche ist unzulässig.

11.1.4 (vorher 13.1.2)
In den mit MI 1 festgesetzten Bereichen dürfen Grundstücksbereiche, die der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandt sind und eine Tiefe von weniger als 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie aufweisen, befestigt werden. Diese Bereiche sind in Höhenlage, Art und Farbe der angrenzenden Gehwegbereiche herzustellen.

12 Werbeanlagen

12.1.1 Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebes ist in allen außer den mit GE festgesetzten Gebieten nur im Erdgeschossbereich / Eingangsbereich der Fassadenfläche in einer Größe von maximal 1,50 qm bis zu einer Höhe von 4,00 m über Bezugspunkt (BP) zulässig. Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebes ist in den mit GE festgesetzten Gebieten nur im Erdgeschossbereich / Eingangsbereich der Fassadenfläche in einer Größe von maximal 5 qm bis zu einer Höhe von 4,00 m über Bezugspunkt (BP) zulässig.

12.1.2 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 3 qm auf Masten oder Stelen am Straßenraum bis zu einer Höhe von 4,00 m über Bezugspunkt (BP) auf dem Betriebsgrundstück zulässig.

12.1.3 Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücksseite und Gebäudeseite zulässig.

12.1.4 Werbeanlagen sowie Beschriftungen auf Dachflächen, an Giebeln sowie Türen und Fensterflächen sind nicht zulässig.

13 Müllaufstellbereiche

13.1.1 Müllgefäße sind zum öffentlichen Raum hin hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern unterzubringen.

III. Kennzeichnungen und Hinweise

Hinweise zum Bebauungsplan MA 337 die aufgrund von Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB eingegangen sind, werden wie folgt aufgenommen:

1. Kampfmittel

Es kann keine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/ Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst, Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

2. 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.

3. Hinweis zur Geologie - Grundwasserabsenkungen

Der Planbereich ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Tagebaus bedingten Grundwasserabsenkungen im „Oberen Grundwasserstockwerk" (ca. – 30,0 bis –40,0 m) und auch in tiefer liegenden Stockwerken betroffen.

Diese Grundwasserabsenkungen werden bedingt durch den Tagebau noch über einen längeren Zeitraum anhalten. Nach Beendigung der Sümpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg bis max. auf den Ausgangswert des Jahres 1955 zu erwarten. Durch die Grundwasserabsenkung und den späteren Wiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich, die durch bestimmte geologische Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen können. Dieses und die Änderungen der Grundwasserflurabstände sollte berücksichtigt werden.

4. Grundwassermessstelle RWE Power

Im Bereich des Plangebietes befindet sich die aktive Grundwassermessstelle 84219 der RWE Power AG. Diese ist unter dem Gesichtspunkt des Bestandsschutzes zu erhalten bzw. während evtl. Baumaßnahmen zu sichern. Die jeweilige Zugänglichkeit für Grundwasserstandsmessungen sowie Entnahmen von Grundwasseranalysen ist zu gewährleisten.

5. Nisthilfen für Schwalben

An öffentlichen Gebäuden im Planbereich werden Nisthilfen für Schwalben angebracht.

6. Löschwasserversorgung

Hinweis der Brandschutzdienststelle: Zur Sicherstellung einer ausreichenden Löschwasserversorgung, sind die in den einzelnen Bereichen bereit zu stellenden Löschwassermengen, in Anlehnung an das DVGW Regelwerk W 405, mit der Brandschutzdienststelle der Stadt Kerpen vor der Ausführung abzustimmen.

7. Telekommunikationsleitungen

Hinweis der Deutschen Telekom Netzproduktion: Im Planbereich befinden sich hochwertige Telekommunikationslinien der Telekom. Die Anlage soll nach Möglichkeit bestehen bleiben, da eine Umlegung mit erheblichem Aufwand verbunden wäre. Sollte jedoch eine Umlegung erforderlich werden, so ist planungstechnisch sicher zu stellen, dass die neue Trasse direkt die endgültige Lage umfasst, damit keine mehrfache Umlegung erfolgen muss.Sollte eine Umlegung erforderlich werden, muss diese wegen der angeschlossenen Kundenleitung praktisch unterbrechungsfrei erfolgen,Planungsvorlauf mind. 6 Monate.

8. Ausbauhöhe Planstraße B

Hinweise der Firma Amprion: Die Planstraße B darf im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsleitung das derzeitige Geländeniveau von maximal 93,50 m über NN nicht überschreiten. Die geplante Straße muss nochmals im Detail mit der Amprion GmbH abgestimmt werden, ebenso evtl. geplante Straßenbeleuchtungsanlagen.

Im Bereich der geplanten Anpflanzungsflächen einschließlich der Ausgleichsfläche westlich anschließend an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen evtl. geplante Anpflanzungen eine maximale Wuchshöhe von 3,00 m nicht überschreiten.

9. vorher 6. Fachgutachten

Folgende Fachgutachten wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan erarbeitet und sind Bestandteil des Bebauungsplanes. Sie können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden:

- **Umweltverträglichkeitsstudie und Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan** MA 337 "Umsiedlungsstandort Manheim – neu" , RMP Stefan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, 30.08.2010 **überarbeitete Fassung vom 25.01.2011**
- **Umweltbericht zum Bebauungsplan** MA 337 "Umsiedlungsstandort Manheim – neu", RMP Stefan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn, 30.08.2010 **überarbeitete Fassung vom 25.01.2011**
- **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** zum Bebauungsplan MA 337 „Umsiedlungsstandort Manheim - neu" - INSTITUT FÜR TIERÖKOLOGIE UND NATURBILDUNG, Gonterskirchen und KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Köln, August 2010
- **FFH-Verträglichkeitsstudie nach § 34 BNatSchG** zum Bebauungsplan MA 337 "Umsiedlungsstandort Manheim - neu" - INSTITUT FÜR TIERÖKOLOGIE UND NATURBILDUNG, Gonterskirchen und KÖLNER BÜRO FÜR FAUNISTIK, Köln, August 2010
- **Geräuschkontingentierung für die geplanten Gewerbeflächen** innerhalb des Plangebietes zum Schutz der Nachbarschaft und zur Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) - Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag Nr. KER/06/10/BP/025.3 Büro IBK, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf, 08/ 2010.
- **Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen im Plangebiet aus den Verkehrsgeräuschen** der tangierenden Hauptverkehrsstraßen (äußere Erschließung) sowie der inneren Erschließung von Manheim-neu im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag, Nr. KER/06/10/BP/025.1 Büro IBK, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf, 08/ 2010.
- **Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen im Plangebiet aus der geplanten Sportanlage** im Umsiedlungsstandort im Rahmen der Bauleitplanung nach 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag Nr. KER/06/10/BP/025.3, Büro IBK, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer, Alsdorf, 08/ 2010.
- **Ermittlung und Beurteilung der zu erwartenden Immissionen in der umliegenden schutzbedürftigen Bebauung in Bergerhausen aus den Verkehrsgeräuschen der westlichen Anbindung des Umsiedlungsstandortes**, Kreisverkehrsplatz bei Bergerhausen inkl. der verschwenkten Kreisstraße nach 16 BImSchV /RLS – 90, Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag Nr. KER/07/10/VL/026, Büro IBK, Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky- Sommer, Alsdorf, 08/ 2010.
- **Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrunduntersuchungen** im Neubaugebiet „Neu Manheim" in Kerpen Dickbusch der Fa. GeoMin e.K., Bergheim mit der Nummer 2009019 vom 15.06.2009.
- **Gutachten über die Eignung der Böden für Erdbestattungen für eine geplante Neuanlage eines Friedhofes am Umsiedlungsstandort** Manheim des Geologischen Dienstes Nordrhein-Westfalen, mit dem Geschäftszeichen 31.230/3406/2010 vom 1.Juni 2010
- **Verkehrsuntersuchung zur Umsiedlung von Manheim** an den Standort Kerpen-Dickbusch, Ingenieurbüro Runge + Küchler, Düsseldorf, Mai 2009.
- **Gutachten „Erschließung, Anlagenform und Ausstattungsmerkmale der zukünftigen Nahmobilitäts-Infrastruktur –Fachgutachten**Kerpen – Manheim neu " Büro Südstadt, Köln, 9. Juni 2010.
- **Planung der Erschließung des Umsiedlungsstandortes Manheim**, Entwurfsplanung" Ingenieurbüro Fischer Consult, Erftstadt, Juli 2010, 20584/02/03.
- **Archäologische Prospektion Umsiedlungsstandort Kerpen-Dickbusch –** artemus GmbH - Archäologische Dienstleistungen (Frechen) – PR 2010/1110-1112 - Abschlussbericht vom April 2010

Kerpen, 25.01.2011

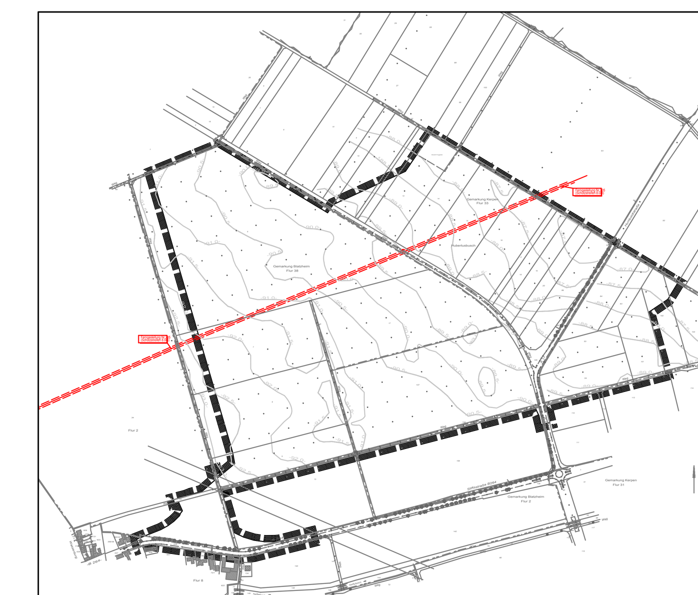
incl. Änderungen/Ergänzungen vom 25.01.2011

kerpen

BAULEITPLANUNG

STADT KERPEN

AMT 16
"AMT FÜR PLANEN, BAUEN, WOHNEN UND UMWELTSCHUTZ"



ÜBERSICHTSKARTE

M. 1 : 10000

Legende

Art der baulichen Nutzung

- WA – Allgemeine Wohngebiete
- MI – Mischgebiete
- MD – Dorfgebiete
- GE – Gewerbegebiete

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- Baulinie
- Hauptfirstrichtung

Gemeinbedarfsflächen, -einrichtungen und -anlagen

- Flächen für den Gemeinbedarf
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Feuerwehr
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen

- Strassenverkehrsflächen
- Strassenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche
- Fuss- Radweg
- Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall- und Abwasserbeseitigung, Ablagerungen
- Elektrizität
- Abfall

Grünflächen

- Grünflächen
- öffentliche Grünfläche
- Parkanlage
- Spielplatz
- Friedhof
- Sportplatz

Flächen für Aufschüttung und Abgrabungen, Gewinnung von Bodenschätzen

- Flächen für Aufschüttungen

Flächen für die Landwirtschaft und Wald

- Flächen für die Landwirtschaft

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Flächen mit Pflanzbindung
  - 8.3.1 - Erhalt von Einzelbäumen
- Flächen mit Pflanzgebot
  - 7.4. - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
  - 8.3.2 - Pflanzung von Einzelbäumen und Baumreihen im Bereich der Verkehrsflächen
  - 8.3.3 - Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen
  - 8.3.4 - Grünflächen mit Gehölzbepflanzung
  - 8.3.5 - Pflanzung von Gehölzen am Ortsrand
  - 8.3.6 - Anpflanzung von Waldflächen mit Waldrändern
- Flächen mit Pflanzgebot und Bewirtschaftungsregelung
  - 8.3.7 - Anpflanzung und Pflege einer Obstwiese
  - 8.3.8 - Anpflanzung und Pflege von Wiesen mit Einzelbäumen
- Flächen mit Bewirtschaftungsregelung
  - 8.3.9 - Anlage und Pflege magerer Wiesenflächen an der Regenwasserversickerungsanlage

Sonstige Planzeichen

- Nutzungsbeschränkungen oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
- zu entfernender Baum
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- Änderungen nach Offenlage
- TH = min. 6,50m – Ergänzung in der zeichnerischen Darstellung nach § 42 VwVfg

FESTSETZUNGSTABELLE

* für den vollen Umfang der Festsetzungen siehe Ziffer **I Planungsrechtliche Festsetzungen**, bzw. Ziffer **II Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

	GRZ	TH min. m ü. BP	TH max. m ü. BP	FH max. m ü. BP	Erdgeschoss-fußbodenhöhe m ü. BP	Bau-weise	Dach-neigung Grad	Wohnungen / Wohngebäude
MI 1	0,6	6,5	7,5	11,5	min 0,05 – max 1,0	o	min. 30°	-
MI 2	0,6	-	7,5	11,5	min 0,05 – max 1,0	o	-	-
MI 3	0,6	-	7,5	11,5	min 0,1 – max 0,9	o	-	-
WA 1	0,4	-	7,5	11,5	min 0,1 – max 0,9	o	-	-
WA 2	0,4	-	7,5	11,5	min 0,1 – max 0,9	o	-	3
WA 3	0,4	-	5,0	9,0	min 0,1 – max 0,9	o	-	3
WA 4	0,4	-	5,0	8,0	min 0,1 – max 0,5	o	-	3
MD 1	0,6	-	7,5	11,5	min 0,1 – max 0,9	o	-	-
MD 2	0,6	-	5,0	9,0	min 0,1 – max 0,9	o	-	3
MD 3	0,6	-	7,5	11,5	min 0,1 – max 0,9	o	-	3
MD 4	0,6	-	8,5	13,0	min 0,1 – max 0,9	a	-	3
MD 5a	0,6	-	8,5	13,0	min 0,1 – max 0,9	a	-	3
MD 5b	0,6	-	-	13,0	min 0,1 – max 0,9	a	-	Wohnnutzung unzulässig
GE 1 – GE 4	0,8	-	-	13,0	min 0,1 – max 0,9	a	-	-
Kindergarten Jugendzentrum	0,8	-	-	-		-	-	-
Gemeindezentrum	0,8	-	-	-		-	-	-
Kirche Zwecke	0,8	-	-	-		-	-	-
Feuerwehr	0,8	-	-	-		-	-	-
Sport	0,8	-	-	-		-	-	-

Erläuterung:
GRZ = Grundflächenzahl, **o** = offene Bauweise, **-** = ohne Festsetzung
TH = Traufhöhe (Meter), **a** = abweichende Bauweise
FH = Firsthöhe (Meter), **BP** = Bezugspunkt für Höhenfestsetzungen siehe textl. Festsetzungen

Manheim Umsiedlung

Bebauungsplan MA 337
"Umsiedlungsort Manheim - neu"

BEBAUUNGSPLAN BLATT 2/2

HEINZ JAHNEN PFLÜGER

M. 1 : 1000 — Überarbeitung Stand 25.01.2011

H/B = 1330.0 / 900.0 (1.20m²)