

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Höhe baulicher Anlagen

2.2 Anzahl der Wohnungen

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Besondere Bauweise

4. Nebenanlagen und Stellplätze

4.1 Nebenanlagen

4.2 Stellplätze und Garagen

5. Geh.-, Fahr.- und Leitungsrechte

6. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

6.1 Erhaltung Vogelschutzgehölz (Ordnungs-Nr. 6.1)

6.2 Grünanlage Rosentalstraße (Ordnungs-Nr. 6.2)

6.3 Erhaltung von Bäumen

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Südlich und östlich Tennisanlage (Ordnungs- Nr. 7.1)

7.2 Platzanlage Erfthalle (Ordnungs-Nr. 7.2)

7.3 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

7.4 Pflanzungen in privaten Gärten

7.5 Begrünung privater Stellplätze

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Anlage zu Punkt 6, 7 und 8

Pflanzlisten

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Anforderungen

- 2. Anforderungen an die äußere Gestalt**
 - 2.1 Gebäudehöhen
 - 2.2 Dachform und Dachneigungen
 - 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

- 3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen**
 - 3.1 Stellplätze und Garagen
 - 3.2 Einfriedungen und Müllplätze
 - 3.3 Freiflächen

- 4. Werbeanlagen**

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Baugrundbeschaffenheit
2. Bodenbeschaffenheit
3. Grundwasserabsenkung
4. Mühlengraben
5. Vorbelastung des Plangebietes
6. Baubeschränkungszone
7. Kampfmittelbeseitigung

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete (Gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V. mit (2) BauGB und § 16 (2) und (3) BauNVO sind die Traufhöhen als Oberkante Wand bzw. die Firsthöhen als Oberkante First in Meter über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße als mittlere Höhenlage der Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück festgesetzt.

Die festgesetzte Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder zwecks Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude überschritten werden.

Als Oberkante Wand gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches oder eines Flachdaches.

Als Oberkante First gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus. **Im Bereich der Festsetzung „Hausgruppe“ ist eine Unterschreitung von der in der *Planzeichnung festgesetzten Traufhöhe von 30 cm zulässig.***

2.2 Anzahl der Wohnungen

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß aus besonderen städtebaulichen Gründen in den allgemeinen Wohngebieten WA des gesamten Plangebietes höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (gem. § 9(1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Besondere Bauweise

In den allgemeinen Wohngebieten WA¹ mit offener Bauweise wird eine besondere Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, daß dort, wo Baugrenzen an festgesetzte

Stellplatzflächen (ST) grenzen, Grenzabstände nicht einzuhalten sind.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen

Die gem. § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA¹ bis zu einer Grundfläche von 8m² und einem umbauten Raum von 20m³ je Baugrundstück zulässig. Dieses Maß erhöht sich in den übrigen Bereichen auf 12m² Grundfläche und 30m³ umbauten Raum.

4.2 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (ST) als Einzelstellplätze im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) in den Bereichen mit offener Bauweise (o) zulässig.

Stellplätze und Garagen sind außer im Bereich der Festsetzung "Hausgruppe" innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Gebäudeabständen zulässig.

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

Folgende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte werden festgesetzt:

GFL₁ - Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger

GFL₂ - Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger

2. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

6.1 Erhaltung Vogelschutzgehölz (Ordnungs-Nr. 6.1)

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Fläche eines Vogelschutzgehölzes ist aus ökologischen und landschaftspflegerischen Gründen gemäß Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Bei Abgang ist in einer dem vorhandenen Biotop entsprechenden Weise nachzupflanzen.

6.2 Grünanlage Rosentalstraße (Ordnungs-Nr. 6.2)

Die bestehende Grünanlage an der Rosentalstraße ist gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zum Bebauungsplan zu erhalten, mit Gehölz anzureichern und gärtnerisch zu pflegen. Nachpflanzungen sind gemäß Pflanzliste A vorzunehmen.

6.3 Erhaltung von Bäumen

Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Bäume sind aus ökologischen und landschaftsgestalterischen Gründen auf Dauer zu erhalten, zu pflegen bzw. bei Abgang in entsprechender Weise nachzupflanzen.

7. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

7.1 Bereich südlich und östlich der Tennisanlage (Ordnungs- Nr. 7.1)

Die Fläche zwischen der Zufahrt (GFL₂) zum Parkplatz Tennisanlage und Sportfeldweg ist gemäß Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan als struktur- und artenreiche Parkanlage anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

In dem Bereich ist ein Spielplatz mit einer Flächengröße von ca. 800 m² zu integrieren: Anlage einer Rasenfläche (Landschaftsrasen) mit gliedernden und rahmenden Gehölzgruppen gemäß Pflanzliste A.

Innerhalb der für die Anlage eines Lärmschutzwalls ausgewiesenen Fläche entlang Sportfeldweg ist eine dichte Gehölzkulisse gemäß Pflanzliste A anzupflanzen.

7.2 Platzanlage Erfthalle (Ordnungs-Nr. 7.2)

Der Pflanzstreifen der öffentlichen Platz-/Stellplatzfläche ist gemäß Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan je 5 Stellplätze mit einem großkronigen Baum einschließlich entsprechender Unterpflanzung, im übrigen als Rasenfläche sowie mit einer Immissionsschutzpflanzung im Übergang zu den privaten Grundstücksflächen im nördlichen Platzbereich gemäß Pflanzliste B anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

7.3 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

Im Bereich der inneren Wohnstraßen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten im Abstand von ca. 20 m Bäume aus Pflanzliste C zu pflanzen.

7.4 Pflanzungen in privaten Gärten

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der allgemeinen Wohngebiete sind landschaftsgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Straßenbegleitend und entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenze sind Hecken gem. Pflanzliste D anzupflanzen.

Auf Grundstücken mit ausgewiesenen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind je angefangene 100 m² nicht überbauter Grundstücksfläche

gemäß landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan mindestens

3Sträucher und ein Obstbaum-Hochstamm oder ein kleinkroniger Laubbaum-

Hochstamm gem. Pflanzliste D zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7.5 Begrünung privater Stellplätze

Gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan zum Bebauungsplan sind private Stellplätze / Carports sowie die private Stellplatzanlage der Tennisanlage gemäß Pflanzliste E zu begrünen.

8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

Die Fläche zwischen der Zufahrt (GFL₂) zum Parkplatz Tennisanlage und Mühlen-graben ist gemäß Darstellung im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Bebauungsplan als Gehölzstreifen mit heimischen Arten gemäß Pflanzliste A anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Anlage zu Punkt 6, 7 und 8

Pflanzlisten

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste A

Spielplatzbereich (Rahmengrün):

- **Sträucher (2 x v., 60- 100 cm)**

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Salix caprea	Sal-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

- **Bäume (Heister, 2 x v., o. B., ab 125cm):**

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Salix alba	Silberweide

Parkbereich

zusätzlich zu den Arten unter 1. und 2.:

- **Bäume (StU 20-25 cm):**

Acer saccharinum	Silber-Ahorn
Gleditsia triacanthos	Gleditschie

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN
STAND SATZUNG

S.7

Juglans regia	Walnuss
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Magnolia kobus	Baum-Magnolie
Pterocarya fraxinifolia	Kaukasische-Flügelnuß

Lärmschutzwall und Fläche zwischen Zufahrt zum Parkplatz Tennisanlage und Mühlengraben:

zusätzlich zu den Arten unter 1:

- **Sträucher (2 x v., 60-100cm)**

Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa rubignosa	Wein-Rose

- **Bäume (Heister, 2 x v., o.B., ab 125 cm bzw. Hochstamm, 14-16 cm)**

Malus sylvestris	Apfel
Pyrus communis	Birne
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzliste B

Einzelbäume Platzbereich

Acer platanoides (Stammdurchmesser 20-25 cm)	Spitzahorn
---	------------

Unterpflanzung

50 % Potentilla fruticosa	Fingerstrauch
50 % Hypericum calycinum	Johanniskraut

Immissionsschutzpflanzung

Corylus avellana	Gemeine Hasel
Eunonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

(Heister bzw. Sträucher, 60-100 cm hoch)

Pflanzliste C

Straßenbäume

50 % Acer campestre "Elsrijk" Feld-Ahorn
50 % Sorbus aucuparia Eberesche
(Hochstämme, Stammdurchmesser 20-25 cm)

Unterpflanzung siehe Pflanzliste B.

Pflanzliste D

Laubbäume

Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde

(Hochstämme, Stammumfang mind. 14-16 cm)

Obstbäume

Grünapfel
Rheinische Schafsnase
Rheinischer Bohnapfel
Alexander Lucas
Gute Graue Pastorenbirne
Bühler Frühzwetschge
Große Grüne Reneklode
Mirabelle von Nancy
Büttners Rote Knorpelkirsche
Dönissens Gelbe Knorpelkirsche
Schneiders Späte Knorpelkirsche
(Hochstämme, Stammhöhe ca. 1,60 m)

Sträucher/Hecken

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa spec.	Wildrosen
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball
Carpinus betulus	Hainbuche

(Höhere Sträucher mind. 100-125 cm hoch, Pflanzabstand 1,5m)

Pflanzliste E

Carportbegrünung

Clematis spec.	Waldrebe
Parthenocissus quinquefolia	Wilder Wein
Polygonum aubertii	Knöterich
Wisteria sinensis	Blauregen

Stellplatzbegrünung

siehe Pflanzliste B

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone C nach § 16 Fluglärmschutzgesetz (entsprechend Außen-Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Tabelle 8).

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen grundsätzlich ein erforderliches resultierendes bewertetes Mindestbauschalldämmmaß von $\text{erf.}R_{w,\text{res}} \geq 40 \text{ dB}$ aufweisen.

Die Fenster von Aufenthaltsräumen (Wohn- und Schlafräume) sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

In den zusätzlich gekennzeichneten Flächen der allgemeinen Wohngebiete (WA) - Bauzeile vor den Parkplätzen der Erthalle - sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauO NW)

1. Allgemeine Anforderungen

Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sind in Baumasse, Proportion, Höhe, Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten, daß sie sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen.

2. Anforderungen an die äußere Gestalt

2.1 Gebäudehöhen

Ergänzend zu dem festgesetzten Maß der Gebäudehöhe wird die maximale Sockelhöhe der Gebäude auf 1m über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße festgesetzt.

Als Sockelhöhe wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude festgelegt.

2.2 Dachform und Dachneigungen

Als Dachform für die Hauptgebäude sind geneigte Dächer zulässig. Für die Bereiche, in denen keine Firsthöhe ausgewiesen ist, wird eine Minstdachneigung von 30° festgesetzt.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der First

länge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20m einzuhalten ist.

Bei Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig; Dacheinschnitte/ Dachterrassen sind bis zur vollen Gebäudebreite zulässig.

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

3.1 Stellplätze und Garagen

Einzel- und Sammelstellplätze (ST) sind als halboffene Stellplätze (Carports) herzustellen und zu begrünen. Die maximale Höhe der Konstruktion der Carports wird auf 2,5m über Bezugspunkt (BZP) Geländeoberfläche begrenzt.

Sammelstellplätze (ST) sind jeweils einheitlich in Holz oder Stahl auszuführen.

Garagen sind gestalterisch auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

3.2 Einfriedungen und Müllplätze

Zur Einfriedung der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind Hecken in Höhe von ca. 0,60 - 1,20 m zu verwenden.

Müll -und Wertstoffbehälter sind in Gebäuden oder in begrünnten Schränken aus Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder Holz, oder hinter einer Sichtschutzhecke unterzubringen.

3.3 Freiflächen

Private Stellplätze und Zuwegungen sind mit wassergebundenen Decken, Rasengittersteinen bzw. Rasenfugenpflaster anzulegen.

Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Abstellfläche genutzt werden. Der Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ist gärtnerisch zu gestalten und dauerhaft zu unterhalten.

4. Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe, Anzahl sowie ihrer sonstigen Einwirkungen in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage und in das Orts- und Straßenbild einordnen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des ersten Obergeschosses zulässig.

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Baugrundbeschaffenheit

Die Bodenkarte NRW weist für die im B-Plan gekennzeichneten Teilbereiche humose Böden auf.

Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen bei der Gründung erforderlich sein. Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für

bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

2. Bodenbeschaffenheit

Die Baugrube des abgerissenen Schulgebäudes ist mit Recycling - Material aufgefüllt. Möglichen negativen Auswirkungen auf die Neubebauung ist durch entsprechende Maßnahmen vorzubeugen.

Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes finden sich Aufschüttungen in einer durchschnittlichen Mächtigkeit von ca. 1,5m unter der obersten Schicht des Sportplatzbelages. Das Bodengutachten weist darauf hin, daß bei eventuellen Aushubmaßnahmen in diesem Bereich auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten ist und gegebenenfalls das Umweltamt zu informieren ist.

3. Grundwasserabsenkung

Das Planungsgebiet liegt im Bereich langfristiger Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohletagebau. Es wird darauf hingewiesen, daß nach Einstellung der Tagebausümpfe nicht ausgeschlossen werden kann, daß das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächennah anstehen wird. Die Bauvorschriften der DIN

18195 "Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

4. Mühlengraben

Zaunanlagen sollten einen Mindestabstand von 5m ab Böschungsoberkante vom Türnicher Mühlengraben (Eigentum Erftverband) einhalten.

5. Vorbelastung des Plangebietes

In den jeweiligen Kaufverträgen ist darauf hinzuweisen, daß es sich bei dem Plangebiet um vorbelastete Flächen handelt (Lärmschutzzone C / Flugplatz Nörvenich; Tennisanlage; Parkplatz Erfthalle).

6. Baubeschränkungen

Es wird darauf hingewiesen, daß im Bereich der Straße "Am Hauserbach" ein unterirdischer Stollen sowie ein 1KV-Kabel verläuft, in dessen zugehörigen Schutzstreifen Baubeschränkungen besteht. Der Schutzstreifen ist im Bebauungsplan gesichert (GFL₁).

7. Kampfmittelbeseitigung

Im Umfeld gibt es Hinweise im Baubereich auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmittel. Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Es wird empfohlen, den Bereich absuchen zu lassen. Die Kampfmittelräumung ist kostenpflichtig. Es wird vor jeder Baumaßnahme um Benachrichtigung gebeten, damit eine Überprüfung des Baugeländes vorgenommen werden kann. Als zeitlicher Vorlauf sind ca. 4-6 Wochen einzuplanen.

8. Bodendenkmalpflege

Bei Auftreten von Bodendenkmälern archäologischer oder Bodenfunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen (Tel.: 02425-9039-0; Fax:02425-9039-199) unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rhein. Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.