A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

2. Maß der baulichen Nutzung
2.1 Höhe baulicher Anlagen

3. Überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Überschreitung der Baugrenzen

4. Nebenanlagen und Stellplätze
4.1 Nebenanlagen
4.2 Stellplätze und Garagen

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
5.1 Pflanzungen auf privaten Grundstücken

Anlage zu Pflanzlisten

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Anforderungen

2. Anforderungen an die äußere Gestalt
2.1 Gebäudehöhen
2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

3. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen
3.1 Einfriedungen
3.2 Freiflächen

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

1. Bodenbeschaffenheit

2. Kampfmittelbeseitigung

3. Bodenfunde

4. Fluglärm

D Empfehlungen

1. Dachbegrünung

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

1.1 WA - Allgemeine Wohngebiete

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

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Gemäß § 9 (1) Nr. 1 i.V. mit (2) BauGB und § 16 (2/3) BauNVO sind die Traufhöhen als Oberkante Wand jeweils als Höchstmaß in Meter über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße festgesetzt.

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

Als Bezugspunkt gilt der im Bereich der Kunibertusstraße festgesetzte Höhenpunkt von 104,80 ü NN.

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.

3. Überbaubare Grundstücksfläche

3.1 Überschreitung der Baugrenzen

Gemäß § 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO dürfen die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen für Wintergärten, Glasvorbauten um bis zu 1,5 m überschritten werden.

4. Nebenanlagen und Stellplätze

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

4.1 Nebenanlagen

Die gemäß § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA bis zu einer Grundfläche von $8m^2$ und einem umbauten Raum von $20m^3$ je Baugrundstück zulässig.

4.2 Stellplätze und Garagen

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen innerhalb der überbaubaren Flächen und zwischen der seitlichen Grundstücksgrenze und der dazugehörigen Baugrenze sowie in den dafür festgesetzten Flächen (Ga) zulässig. Die Garagen dürfen die rückwärtig festgesetzte Baugrenze um bis zu maximal 1,0 m überschreiten.

5. Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

5.1 Pflanzungen auf privaten Grundstücken

Entlang der südwestlichen und der südöstlichen Plangebietsgrenze ist auf den nicht-überbaubaren Grundstücksflächen eine freiwachsende bodenständige Gehölzpflanzung aus Sträuchern gemäß der Artenliste anzulegen. Die Pflanzung ist 2-reihig anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Auf den Grundstücken ist je angefangene 350 m² Grundstücksgröße ein Laub- bzw. Obstbaum gemäß der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Anlage: Artenliste zu Punkt 5.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
Auswahl einheimischer, standortgerechter Baum- und Straucharten

Artenliste

Standortgerechte heimische Laubgehölze und Obstbäume	
Obstbäume, Hochstamm, 160 – 180 cm	
Malus	Äpfel
Pyrus	Birnen
Prunus	Kirschen
Prunus	Pflaumen
Juglans regia	Nüsse, Walnuß
Laubbäume, Hochstamm 10 – 12 cm	
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus angustifolia ‚Raywood’	Esche
Quercus robur ‚Fastigiata’	(Säulen-)Stieleiche
Sorbus aucuparia ‚Edulis’	Vogelbeere
Tilia cordata	Winterlinde
Straucharten, 80/100 cm, Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m	
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ligustrum vulgare	Liguster
Rhamnus frangula	Faulbaum
Salix caprea	Salweide
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das gesamte Plangebiet liegt im Bereich der Lärmschutzzone C nach § 16 Fluglärmgesetz (entsprechend Außen-Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Tabelle 8).
Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen grundsätzlich ein erforderliches resultierendes bewertetes Mindestbauschalldämmaß von erf. Rw, res > 40 dB(A) aufweisen.

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

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

(gem. § 9 (4) BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauO NRW)

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

Die maximale Sockelhöhe der Gebäude wird auf 1,0 m über Bezugspunkt (BZP, Definition Bezugspunkt unter Punkt 2.1 ‚Höhe baulicher Anlagen’ / Planungsrechtliche Festsetzungen).

Als Sockelhöhe gilt die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude.

2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als 2/3 der Firstlänge einnehmen. wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten ist.
Dacheinschnitte / Dachterrassen sind bis zur vollen Gebäudebreite zulässig.

3. Gestaltung von Freiflächen und Einfriedungen

3.1 Einfriedungen

Einfriedungen sind im Bereich der Vorgärten unzulässig. An den übrigen Grundstücksgrenzen zu öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen sind Einfriedungen in Form von Zäunen aus Drahtgeflecht nur in Verbindung mit Hecken bis zu einer Höhe von 2,00 m zulässig.

3.2 Freiflächen

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

C KENNZEICHNUNGEN UND HINWEISE

(gem. § 9 (5) Nr. 1 BauGB)

1. Altlasten (Bodenbeschaffenheit)

Die Fläche des Untersuchungsgebietes wird im Bebauungsplan als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet.
Im August 2000 ist durch das Büro Dr. Spoerer & Dr. Hausmann, Elsdorf, eine Bodenuntersuchung durchgeführt worden.
Bei dieser Untersuchung wurde seinerzeit an einer Mischprobe im vorderen Grundstücksbereich ein leicht erhöhter Gehalt an PAK festgestellt. Im Bereich des alten Entnahmepunktes MP 1 wurde durch den vorgenannten Gutachter im Jahr 2001 eine ergänzende Untersuchung durchgeführt.
Als Ergebnis dieser ergänzenden Untersuchungen stellen die Gutachter fest, dass für den Bereich des Plangebietes keine Untergrundbelastungen bestehen.
Die im August 2000 festgestellten leicht erhöhten PAK-Gehalte sind wohl an die anthropogene Beimengung aus einer Sondierung aus dem Jahr 2000 gebunden und belegen einer eher punktuellen Belastung des Erdreiches mit PAK.
Im Zuge der geplanten Umnutzung und der damit einhergehenden Ausschachtungsarbeiten werden u.a. auch die festgestellten Auffüllungen mit ausgehoben werden. Diese sind nach Auffassung der Gutachter von den restlichen Aushubmaterialien getrennt zu halten und einer Verwertung zuzuführen.
Das Aushubmaterial aus dem gewachsenen Boden kann, wenn möglich, vor Ort wieder eingebaut werden.

Durch den Umgang und die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (Treibstoffe, Schmiermittel, Lösemittel, Heizöl usw.) sind Verunreinigungen des Bodens und der Bausubstanz nicht auszuschließen, die ggf. mit der geplanten Nutzung nicht in Einklang zu bringen sind oder die entsorgungstechnisch einen erhöhten Aufwand erfordern. Die Untere Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde des Erftkreises ist an der Erteilung der Abbruch- und Baugenehmigungen zu beteiligen. Eine ordnungsgemäße Entsorgung des Bodens und Abbruchmaterials ist sicherzustellen.

Die Anforderungen gemäß BBodSchVO sind vom Bauträger sicherzustellen.

2. Kampfmittelbeseitigung

Nach Auswertung von Luftbildern gibt es im Umfeld Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern / Kampfmitteln. Da sich jedoch im unmittelbaren Baubereich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln ergeben, besteht aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes keine Bedenken gegen die Durchführung der Maßnahme. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann gleichwohl nicht gewährt werden.

Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten die Arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.
Sollten innerhalb des Plangebietes jedoch Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten o.ä.) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. In diesem Fall ist mit dem Kampfmitteldienst zwecks Abstimmung der Vorgehensweise telefonischer Kontakt aufzunehmen.

3. Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten.

4. Fluglärm

Das Plangebiet liegt innerhalb der Lärmschutzzone C des Flughafens Nörvenich.

5. Vorhandene Leitungstrassen

In den Randzonen des Planbereiches befinden sich Strom- und Wasserleitungen sowie Telekommunikationskabel. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist eine Abstimmung mit den nachfolgend aufgeführten Versorgungsunternehmen erforderlich.

- RWE Net AG
  Regionalzentrum
  Postfach 1240
  50102 Bergheim

- Deutsche Telekom AG
  Technikniederlassung BBN 21
  Walzmühle 3
  52349 Düren

D EMPFEHLUNGEN

1. Dachbegrünung

Es wird empfohlen, die Dächer von Nebenanlagen und Garagen extensiv zu begrünen.