

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 WA - Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO) (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

Nr. 4 - Gartenbaubetriebe

Nr. 5 - Tankstellen

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

#### 1.2 Flächen für den Gemeinbedarf (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Die Fläche für den Gemeinbedarf trifft die Widmung Feuerwehrgerätehaus.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das Bebauungsplangebiet wird eine 1-, 2-, in Teilbereichen entlang der Heerstraße eine 3-geschossige Bauweise festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe wird bei der zwingend zweigeschossigen Bauweise mit 9,5 m bezogen auf 105,75 m über NN festgesetzt.

In den Bereichen der festgesetzten 3-geschossigen Bauweise ist die Trauf- und Firsthöhe der bestehenden Gebäude zu übernehmen.

### 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

#### 3.1 Die gem. § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in den seitlichen Abstandsflächen, den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, den überbaubaren Flächen bzw. in den dafür festgesetzten Bereichen gem. § 9 Nr. 4 BauGB zulässig.

### 4. Grünflächen

#### 4.1 Öffentliche Grünflächen - Parkanlage (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.Vm. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

Bei der Bepflanzung der als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage in Verbindung mit der Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind Teilflächen anzureichen. Es ist je qm eine Pflanze entsprechend der Artenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Davon ist je angefangene 250 qm Fläche ein Baum 1. Ordnung, je angefangene 100 qm ein Baum 2. Ordnung zu pflanzen.

#### 4.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die mit Signatur gekennzeichneten privaten Grünflächen sind mit einer Artenauswahl entsprechend der Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je qm ist mindestens eine Pflanze und je angefangene 100 qm Fläche mindestens ein Baum 2. Ordnung mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1,0 m über natürlicher Geländehöhe) zu verwenden.

#### 4.3 Begrünung der Stellplätze

Die Pkw-Stellplätze auf den privaten Grundstücksflächen sind bei der im Bebauungsplan festgesetzten Einzel- und Einzel- und Doppelhausbebauung aus versickerungsfähigem Pflaster, Rasenpflaster oder Rasengittersteinen zu erstellen.

Ansonsten sind bei der im Bebauungsplan festgesetzten offenen bzw. geschlossenen Bauweise beim Nachweis der Stellplätze je angefangener 5. Stellplatz ein Baum 2. Ordnung gemäß der Artenliste mit einem Mindeststammumfang von 20/25 cm (gemessen 1,0 m über natürlicher Geländeoberfläche) zu pflanzen.

#### 5. Artenliste

Arten für Eingrünungs- und Ersatzpflanzungen sind:

##### Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	Stieleiche
Fraxinus excelsior	Esche
Tilia cordata	Winterlinde

##### Bäume 2. Ordnung

Populus tremula	Espe/Aspe
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Prunus avium	Vogelkirsche
Alnus glutinosa	Roterle

##### Sträucher

Corylus avellana	Hasel
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hedera helix	Efeu
Rosa canina	Hundsrose
Viburnum opulus	Schneeball
Lonicera xylostenum	Gemeine Heckenkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Salix caprea	Salweide
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel

#### 6. Ausgleichsflächen

Die Kompensierung des Eingriffs der zusätzlich zu den im Bebauungsplan festgesetzten ökologischen Maßnahmen wird auf die bereits hergestellte und vom Erftkreis der Unteren Landschaftsbehörde vorab realisierte und anerkannte Aufforstungsfläche der Gemarkung Mödrath, Flur 6, Flurstück 54 (ca. 3000 qm) erbracht.

7. Altlasten  
(gem. § 9 (5) 3 BauGB)
  - 7.1 In den Bereichen der Altlastenverdachtsflächen II A, II B, III A, III B und IV ist aus Vorsorgegründen ein Bodenaustausch der oberen Dezimeter (Miterfassung des Braunkohlenstau-  
bes) vorzunehmen.
  - 7.2 Bei Aushubarbeiten im Bereich der ehemaligen Tankstelle (Rammkernsondierungen 1 bis 4)  
sind die Materialien getrennt zu entsorgen. Eine Abstimmung mit dem Erftkreis als Untere  
Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde hat zu erfolgen.
  - 7.3 Aushub- und Abbrucharbeiten in vorgenannten Bereichen sind gutachterlich zu begleiten.  
(Zusatz unterstrichen)
  
- B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 (4)  
LANDESBAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN
  1. Allgemeine Anforderungen  

Neubauten sind in Baumassen, Proportionen, Höhe, Material und Farbgebung nach den ge-  
stalterischen Festsetzungen der Punkte 2.1 bis 3.3 zu errichten.  
Alle baulichen Veränderungen haben sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Stra-  
ßenbild einzufügen.
  2. Anforderung an die äußere Gestaltung
    - 2.1 Dachneigung  

Die Dachneigung der bebaubaren Flächen wird mit 20 bis 40° festgesetzt.
    - 2.2 Firstrichtung  

Mit den festgesetzten Firstrichtungen wird die Struktur der vorhandenen Bebauung des  
Änderungsbereiches aufgenommen und das städtebauliche und stadtgestalterische Ziel  
für die Neubebauung unterstützt.
    - 2.3 Dachgauben und Dacheinschnitte  

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben in Form von Giebel- und Walmgauben und  
einer maximalen Höhe des Fensterteils von 1,3 m zulässig.  
Die Ansichtsbreite von Dachaufbauten sowie die Breite von Dacheinschnitten dürfen je-  
weils 1/3 der Firslänge nicht überschreiten.  
Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen in der Summe der  
Einzelbreiten nicht mehr als 50 % der Firslänge einnehmen.
    - 2.4 Erdgeschoßfußbodenhöhe  

Die maximale Höhe der fertigen Oberkante der Erdgeschoßfußbodenhöhe ergibt sich aus  
einer Steigung von 3 %, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie bis zum Gelände-  
anschnitt der Wohngebäude zzgl. einer maximalen Stufenhöhe von 0,6 m.
  3. Freiflächen
    - 3.1 Einfriedigungen  

Einfriedigungen zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze sind bis

maximal 0,6 m Höhe zulässig.

Sonstige Einfriedigungen sind bis zu einer Höhe von maximal 1,8 m zulässig.

Zusatz:

Zum Schutz der Mietergärten im unmittelbaren Zufahrtsbereich und des Vorplatzes des Feuerwehrgerätehauses ist auf der westlichen Seite der Erschließungsanlage auf der Parzellengrenze eine Einfriedigung bis zu einer Höhe von max. 2,5 m zulässig.

3.2 Vorgärten

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und dürfen nicht als Arbeitsstellplatz oder Lagerfläche genutzt werden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge und Zufahrten.

3.3 Freiflächen des Feuerwehrgerätehauses

Die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplätze sowie die Vorplatzfläche sind voll versiegelt anzulegen.