

**Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt****A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB****1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (6) BauNVO und § 4 BauNVO i.V.m. § 3 (4) BauNVO)****1.1 Allgemeine Wohngebiete**

Im Bebauungsplan werden die allgemeinen Wohngebiete gegliedert und als Baugebiete WA 1 bis WA 2 festgesetzt.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 2 sind die gem. § 4 (3) Nr. 2, 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung  
(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und (6) BauNVO, §§ 17 – 20 und 21a (2) BauNVO)****2.1 Grundflächenzahl und zulässige Grundfläche**

Die festgesetzte Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet WA 1 durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,7 überschritten werden.

Die festgesetzte Grundfläche darf im allgemeinen Wohngebiet WA 2 durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen um bis zu 50% überschritten werden.

Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks liegenden Anlagen (z.B. private Stellplätze) sind gem. § 21a (2) BauNVO der Grundstücksfläche hinzuzurechnen.

**2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (2 und 3) BauNVO sind Gebäudehöhen (GH max.), Wandhöhen (WH max.) sowie die Oberkante Terrasse (OK T) jeweils als Höchstmaß in Metern festgesetzt.

Unterer Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist gem. § 18 (1) BauNVO der per Eintrag im Plan festgesetzte Höhenbezugspunkt  $H = 74,00 \text{ m} = 0,00 \text{ m}$ .

Oberer Bezugspunkt für die WH max. ist gem. § 18 (1) BauNVO der höchste Punkt der Absturzsicherung (oberer Abschluss des Geländers bzw. oberer Abschluss der Brüstung), und für die GH max. der höchste Punkt des Daches (oberer Abschluss der Attika bei Flachdächern) (s. Abb. 1). Der Obere Bezugspunkt innerhalb der Baugrenzen mit der maximalen Höhe von 0,50 m ist der höchste Abschluss der Terrassenoberfläche (OK T).

Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) darf gem. § 31 (1) BauGB durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen, Anlagen für Solarenergie oder Aufzüge bis zu 2 m auf maximal 15% der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche innerhalb der allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) überschritten werden.

**3. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche  
(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)****3.1 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen gem. § 23 (3) BauNVO festgesetzt.

Die Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile, wie z.B. Erker, Balkone, Loggien, Wintergärten, Sichtschutzwände, an Gebäude angrenzende Terrassen, Terrassenüberdachungen und

**Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**

überstehende Fassadenelemente zum Schallschutz sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 um bis zu maximal 3,00 m zulässig.

**4. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze  
(§ 9 (1) Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und (2) BauNVO)**

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1 und 2) BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet WA 1 und WA 2 außer in den festgesetzten „Vorgartenzonen“ bis zu max. 30 m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (BRI) allgemein zulässig.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1 und 2) BauNVO sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 in den „Vorgartenzonen“ unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Einhausungen für Mülltonnen, Rollatoren und Fahrräder.

Stellplätze sind ausschließlich in den mit „St“ gekennzeichneten Bereichen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

Werbeanlagen sind in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 allgemein zulässig. Es sind die näheren Bestimmungen der örtlichen Bauvorschriften zu beachten.

**5. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Der Einfahrtsbereich (Anlieferung) an der Straße „Zum Wasserwerk“ sowie der Ein- und Ausfahrtsbereich zur Heppendorfer Straße (L 277) wird gem. Eintrag im Plan zeichnerisch festgesetzt. Eine Ausfahrt zur Straße „Zum Wasserwerk“ ist unzulässig.

**6. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) ortsnah auf den privaten Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Potenziell belastete Niederschlagswässer (z.B. von Verkehrsflächen) sind der Kanalisation zuzuführen.

**7. Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Straßenbegleitgrün“ werden gem. Eintrag im Plan zeichnerisch festgesetzt. Die öffentlichen straßenbegleitenden Grünflächen sind mit einer geeigneten Landschaftsrasenmischung einzusäen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Die Versickerung der auf den angrenzenden, öffentlichen Verkehrsflächen (Fuß- und Radwege) anfallenden Niederschläge ist in den Grünflächen zulässig. Asphaltierte oder gepflasterte Zufahrten und Zuwegungen zur Gebietserschließung sind im Bereich von Flächen mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Ordnungsnummer „P1“ wird gem. Eintrag im Plan zeichnerisch festgesetzt und dient der Quartierseinsäumung. Die Grünfläche ist als dichte Gehölzpflanzung mit Baum- und Straucharten der Gehölzlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Es ist je voller Quadratmeter ein Gehölz zu pflanzen.

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

Die mit „G“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten.

**Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**

Die mit „GL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie mit Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.

Die mit „GFL“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie einem Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasten.

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

### 9.1 Passiver Schallschutz – Lärmpegelbereiche

Gem. Eintrag im Plan werden Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Anforderungen der Lärmpegelbereiche III und IV gem. DIN 4109. Im Lärmpegelbereich III und IV sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen. Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen sind vorzugsweise an der von der Lärmquelle abgewandten Seite auszurichten. Ist dies nicht möglich, sind für Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungen im Nachtzeitraum passive Schallschutzmaßnahmen (z.B. schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gem. VDI 2719) vorzusehen.

Alle nach außen abschließenden Bauteile von Aufenthaltsräumen sind so auszuführen, dass sie mindestens die jeweiligen Schalldämm-Maße der Lärmpegelbereiche der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ – Tabellen 8 bis 10 – aufweisen.

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 - November 1989

Lärmpegelbereich	Resultierendes Schalldämmmaß erf. R' <sub>w</sub> , res. in dB	
	Wohngebäude	Bürogebäude
III	35	30
IV	40	35

### 9.2 ~~Passiver Schallschutz~~ – ~~öffnbare Fenster~~ **Öffnbare Fenster**

Innerhalb der im Plan durch Schrägschraffur (//////) gekennzeichneten Baugrenzen sind ab einschließlich dem 1. Obergeschoss (ab 4m Immissionshöhe) zu öffnende Fenster in der Außenfassade unzulässig.

### 9.3 ~~Passiver Schallschutz~~ – **Öffnungsklausel**

Von den unter Ziffer 9.1 und 9.2 getroffenen Festsetzungen sind abweichende Ausführungen zulässig, wenn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz gem. § 85 (2) Satz 1 Nr. 4 BauO NRW nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichend sind.

## 10. Bindungen und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Für alle Pflanzmaßnahmen sind ausschließlich standortgerechte Pflanzen entsprechend der Gehölzlisten 1 bis 3 zu verwenden. Die Anpflanzungen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und

dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

### 10.1 Pflanzerschutz

Entlang der Heppendorfer Straße sind die zum Erhalt festgesetzten Bäume dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgehende Bäume sind gleichwertig in der nachfolgenden Vegetationsperiode zu ersetzen.

**Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt****10.2 Pflanzgebot**Für Baumpflanzungen gelten folgende Pflanzvorgaben:

Die öffentliche Grünfläche mit der Ordnungsnummer P1 ist als dichte Gehölzpflanzung mit Baum- und Straucharten der Gehölzlisten 1 und 2 anzulegen und dauerhaft extensiv zu pflegen. Für Baumpflanzungen gilt folgende Mindest-Pflanzqualität: 4 \* verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 25 – 30 cm, mit Ballen. Pro voller Quadratmeter ist mindestens ein Gehölz zu pflanzen. Die Gehölze sind als freiwachsender Bestand auf Dauer zu erhalten.

Innerhalb der privaten Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen mit der Ordnungsnummer P2 sind mindestens 3 Bäume in der Mindest-Pflanzqualität: 3 \* verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen gem. der Gehölzliste 1 anzupflanzen.

Innerhalb der privaten Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen mit der Ordnungsnummer P 3 sind insgesamt mindestens 10 Bäume in der Mindest-Pflanzqualität: 3 \* verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen gem. der Gehölzliste 1 anzupflanzen. Es sind hierbei mindestens zwei Arten auszuwählen.

Auf den restlichen privaten, nicht überbauten Grundstücksflächen und nicht versiegelten Flächen sind im WA 1 mindestens 15 Bäume und im WA 2 mindestens 12 Bäume in der Mindest-Pflanzqualität: 3 \* verpflanzt, Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm, mit Ballen gem. der Gehölzliste 1 anzupflanzen. Es sind hierbei mindestens zwei Arten auszuwählen.

Für freiwachsende Hecken gelten folgende Pflanzvorgaben:

Sträucher gem. der nachfolgenden Gehölzliste 2.

Mindest-Pflanzqualität: v Heister, zwei Mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe: 80 – 100 cm.

Pflanzschema: in den Hecken sind mindestens 5 verschiedene Gehölzarten der Gehölzliste 2 zu pflanzen; die Pflanzung erfolgt mehrreihig mit Pflanz- und Reihenabständen von 1,5 m \* 1,5 m. Es sind hierbei Trupps von je fünf Pflanzen einer Art zu pflanzen.

Für Schnitthecken gelten folgende Pflanzvorgaben:

Für Schnitthecken sind Pflanzen der Gehölzliste 3 in der Mindest-Pflanzqualität v Heister, Höhe: 60-80 cm, mit Ballen zu verwenden. Es sind je laufenden Meter 3 Pflanzen zu verwenden.

**10.3 Gehölzlisten**Gehölzliste 1 (Bäume)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Acer rubrum</i>	Rot-Ahorn
<i>Betula papyrifolia</i>	Papierbirke
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Celtis australis</i>	Zürgelbaum
<i>Cornus mas</i>	Kornellkirsche
<i>Corylus colurna</i>	Baumhasel
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Fraxinus excelsior</i> 'Atlas'	Esche
<i>Fraxinus ornus</i> 'Rotterdam'	Blumenesche
<i>Liquidamber styraciflua</i>	Amberbaum
<i>Mespilus germanica</i>	Mispel
<i>Malus hybrid</i> 'Evereste'	Zier-Apfel
<i>Morus alba</i>	Maulbeerbaum
<i>Ostrya carpinifolia</i>	Hopfenbuche
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus padus</i>	Traubenkirsche
<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche
<i>Sophora japonica</i>	Schnurrbaum

**Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**

<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
<i>Ulmus</i> – Hybride 'New Horizon'	Ulme

Gehölzliste 2 (Sträucher)

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Kanadische Felsenbirne
<i>Amelanchier ovalis</i>	Gewöhnliche Felsenbirne
<i>Cornus mas</i>	Kornelkirsche
<i>Cornus sanguinea</i>	blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Hasel
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffeliger Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhüttchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gemeine Heckenkirsche
<i>Philadelphus coronarius</i>	Bauernjasmin
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe/Schwarzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Salix caprea</i>	Sal-Weide
<i>Salix purpurea</i>	Purpur-Weide
<i>Sambucus nigra</i>	schwarzer Holunder
<i>Viburnum lantana</i>	Gewöhnlicher Schneeball
<i>Viburnum opulus</i>	Wasserschneeball

Gehölzliste 3 (Schnitthecken)

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer campestre</i> 'Elsrijk'	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffeliger Weißdorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Buche
<i>Ligustrum vulgare</i>	Gemeiner Liguster

**11. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 (3a) BauGB)**

Im Plangebiet sind gemäß § 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

**B. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 (6) BauGB)****1. Sichtfreihaltung**

In einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m ist das Sichtdreieck **sind die Sichtdreiecke** an der Heppendorfer Straße (L 277) von ständigen Sichthindernissen (wie z.B. baulichen Anlagen, parkenden Kraftfahrzeugen und sichtbehinderndem Bewuchs) freizuhalten. Bäume, Lichtsignalgeber, Lichtmaste u.ä. sind innerhalb des Sichtdreiecks zulässig. Die Sicht von sowie die Sicht auf Verkehrsteilnehmer, insbesondere von Kindern, darf nicht beeinträchtigt werden.

**C. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ( § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)****1. Fassadenmaterial und -gestaltung**

**Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**

Für die Bebauung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 ist als Fassadenhauptmaterial ein heller Putz, Verblendmauerwerk oder eine weiß geschlämmte Fassade zulässig. Die Fassadenleitfarbe ist grundsätzlich weiß bis grauweiß, ähnlich einem der folgenden RAL-Töne: cremeweiß (RAL 9001), grauweiß (RAL 9002), signalweiß (RAL 9003), reinweiß (RAL 9010), verkehrsweiß (RAL 9016), perlweiß (RAL 1013) und hellelfenbein (RAL 1015).

Neben dem gewählten Hauptmaterial bzw. der Leitfarbe der Hauptbaukörper darf der Anteil für ein zweites Material oder einer anderen Farbe maximal 1/3 der jeweiligen Gesamtfassade betragen. Dabei darf von den o.g. Material- und Farbangaben abgewichen werden.

Nebenanlagen sowie Dachaufbauten in Massivbauweise sind auf das Hauptmaterial und die Leitfarbe der Hauptgebäude abzustimmen. Davon ausgenommen sind notwendige technische Dachaufbauten, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Rauch- und Wärmeabzugsanlagen oder Anlagen zur Nutzung der Solarenergie, die nicht in Massivbauweise errichtet werden.

**2. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Form, zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern sind nicht zulässig. Die Oberkante der Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH max.) nicht überschreiten. Bewegliche Lichtwerbeanlagen und beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder sind unzulässig.

Je werbender Einrichtung ist im WA 2 nur eine Werbeanlage mit einer Ansichtsfläche von max. 2,00 m<sup>2</sup> zulässig. Für das WA 1 sind drei Fahnenmasten, zwei Werbeanlagen an der Fassade und eine Stele zulässig; sie dürfen jeweils eine Ansichtsfläche von 3,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

**3. Vorgartenzonen**

Der Bebauungsplan setzt „Vorgartenzonen“ fest. Die Vorgartenzonen sind als Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Wegeflächen sind innerhalb der Vorgartenzonen allgemein zulässig. Die Vorgartenzonen sind in ihrer Tiefe jeweils über die festgesetzten Baugrenzen hinaus bis an die zu realisierende Bebauung entsprechend zu erweitern.

Einfriedungen in den Vorgartenzonen sind nachfolgend unter Punkt 4 geregelt.

Innerhalb der Vorgartenzonen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO unzulässig. Standplätze für Rollatoren und Fahrräder sind zulässig. Standplätze für Abfallbehälter sind in den Vorgartenzonen nur zulässig, wenn diese mit Sträuchern oder Hecken gem. Gehölzliste 2 bzw. 3 oder mit Kletter- oder Rankpflanzen an drei Seiten eingegrünt werden.

Wegebefestigungen sind ausschließlich in Grau- oder Anthrazittönen zulässig (z.B. Betonpflaster, Plattenbeläge, Natursteine, Asphaltierungen).

**4. Einfriedungen**

In den als „Vorgartenzone“ festgesetzten Flächen sind als Einfriedung nur Schnitthecken und Sträucher bis 0,75 m Höhe gem. Gehölzliste 2 und 3 zulässig. Davon ausgenommen sind Bereiche in den Vorgartenzonen zu Nachbargrenzen und öffentlichen Grünflächen.

Als Begrenzung privater Gärten untereinander, zu Nachbargrenzen, von Demenzbereichen und zu öffentlichen Grünflächen sind zur Einfriedung Schnitthecken und Sträucher gem. Gehölzliste 2 und 3 bis zu 1,20 m Höhe in Verbindung mit einem max. 1,20 m hohen Stabgitterzaun zulässig.

Maschendrahtzäune, Holzzäune, Jäger- und Holzflechtzäune oder ähnliche Einfriedungen sind unzulässig. Stabgitterzäune sind ausschließlich in Kombination mit Hecken oder Sträuchern zulässig.

**Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt****5. Abgrabungen und Gestaltung nicht überbauter Flächen**

Abgrabungen zum Zweck der Belichtung von Kellerräumen sind unzulässig. Nicht überbaute und nicht versiegelte Flächen sind landschaftsgärtnerisch zu gestalten, dauerhaft zu unterhalten und zu pflegen.

**D. HINWEISE****1. Erdbebengefährdete Gebiete**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes SI Nr. 254 A liegt nach DIN 4149 im Bereich der Erdbebenzone 3 der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

**2. Einflüsse durch Sumpfungs- und Grundwasserabsenkung**

Aufgrund der Sumpfungsmaßnahmen und druckempfindlichen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen sowie ein Wiederanstieg des Grundwasserflurabstandes nicht auszuschließen. Deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden.

**3. Bauzeitenbeschränkung und Beleuchtung**

Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) auszuschließen, sind folgende Vermeidungsmaßnahmen einzuhalten:

Fäll- und Rodungsarbeiten sind in den Gehölzbeständen nur im Zeitraum vom 01.10. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.

Der Beginn von Abbrucharbeiten ist innerhalb der Zeit vom 15.07. eines Jahres bis zum 28./29.02. des Folgejahres zulässig.

Zur Beleuchtung der privaten Außenanlagen sind LED-Leuchtmittel zu verwenden, um Kollisionsschäden von Fledermäusen zu vermeiden.

**4. Höhenbezugspunkt**

Aufgrund von Grundwasserabsenkungen im Zusammenhang mit der Erschließung des Tagebaus Hambach können Bodensenkungen in dem vorliegenden Plangebiet auftreten. Die angegebenen und geplanten Höhen beziehen sich auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt  $H = 74,00 \text{ m} = 0,00 \text{ m}$  eines bestehenden Kanaldeckels auf der Heppendorfer Straße, der sich auf den amtlichen Nivellierpunkt (NiVP) Nr. 101, Heppendorfer Straße 59 mit 73,774 m üNN (Stand 1989) bezieht. Für alle weiteren Arbeiten und Planungen ist zur örtlichen Einmessung die Höhe des Höhenbezugspunktes anzuhalten.

**5. Bodendenkmalpflege**

***Vor Umsetzung des Bebauungsplanes sind baubedingte Bodeneingriffe, die in den archäologischen Befundhorizont eingreifen, bauvorbereitend oder baubegleitend archäologisch zu untersuchen. Die archäologischen Untersuchungen und Maßnahmen sind vor Baubeginn mit der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde sowie mit dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland abzustimmen. Der Befundhorizont liegt gemäß archäologischer Sachverhaltsermittlung des Gutachters Goldschmidt Archäologie und Denkmalpflege (Stand: Mai 2017) im Bereich der Baugrenzen im WA 1 bei etwa 0,50 m unter Geländeoberkante (GOK) sowie im WA 2 bei etwa 1,50 m unter GOK.***

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden.

**Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt**

Die Anzeigepflicht entsteht nicht erst dann, wenn eindeutig geklärt ist, dass es sich um Zeugnisse der Geschichte (archäologische Bodendenkmäler) handelt. Es genügt vielmehr, dass dem Laien erkennbar ist, dass es sich um ein Bodendenkmal handeln könnte. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

**6. Niederschlagsentwässerung**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswässer gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 44 Landeswassergesetz Nordrhein-Westfalen (LWG) ortsnah zur Versickerung zu bringen.

Die in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 auf den privaten und öffentlichen Verkehrs- und Stellplatzflächen (also den Flächen für motorisierte Verkehrsteilnehmer) anfallenden (potenziell belasteten) Niederschläge sind in das bestehende Kanalnetz einzuleiten. Eine ortsnahe Versickerung, Verrieselung oder die Einleitung in Gewässer dieser Niederschlagswässer ist unzulässig. Versickerungsfähige Beläge sind in diesen Bereichen daher unzulässig.

**7. Kampfmittel**

Im Plangebiet wurden Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen mit konkreten Hinweisen auf zwei Militäreinrichtungen (Laufgräben) vom Kampfmittelbeseitigungsdienst bestätigt. Im Rahmen des Verfahrens wurde der überwiegende Teil des Plangebietes untersucht und diese Flächen geräumt.

Es ist nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten im gesamten Geltungsbereich mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und umgehend die Ordnungsbehörde, die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

Sofern Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen vorgesehen sind (wie z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen oder Verbauarbeiten) wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

**8. Bauvorschriften**

Für Bereiche mit humosem Boden sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18196 „Erd- und Grundbau, Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

**9. Schutz von Leitungstrassen**

Es ist darauf zu achten, dass Versorgungsleitungstrassen frei von Wurzelwerk von Gehölzen bleiben. Bei nicht auszuschließenden Näherungen von Bepflanzungen an Versorgungsleitungen der Westnetz GmbH, Neue Jülicher Straße 60, 52353 Düren, ist die DVGW Richtlinie GW 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Darüber hinaus sind notwendig werdende Schutzmaßnahmen mit dem Leitungsträger abzustimmen.

**10. Einsichtnahme in außerstaatliche Regelungen**

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien), auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Abteilung Stadtplanung, Jahnplatz 1 50171 Kerpen, eingesehen werden.

**11. Löschwasserversorgung**



***Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt***  
***Die Löschwasserversorgung des Plangebietes aus der bestehenden Versorgungsstruktur kann mit 1.600 l/min bzw. 96 m<sup>3</sup>/h für mindestens zwei Stunden sichergestellt werden. Die Bereitstellung von weiteren Entnahmestellen im Plangebiet ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen.***