



**2.Änderung des Bebauungsplanes HO 183 " Am Wahlenpfad ",
Stadtteil Horrem**

Anlage 4 TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

A RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.9.2004 (BGBl. I S. 2414) Zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.6.2005 (BGBl. I S. 1818) m.W.v. 1.7.2005

Weitere Grundlagen der Planzeichnung und der Festsetzungen:

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV '90)** i.d.F. vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58, BGBl. III 213-1-6)
- **Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB

B PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 FESTSETZUNGEN ZU DEN WA-GEBIETEN WA 27, 28, 29 UND 30

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

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen

1.2. FESTSETZUNGEN ZU DEN WA-GEBIETEN WA 1 bis 26, UND 31 bis 33

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

die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank – und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

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

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Gartenbaubetriebe
4. Tankstellen



1.3 FESTSETZUNGEN ZU DEN MISCHGEBIETEN (MI)

Gemäß § 1 (9) BauNVO werden folgende allgemein zulässige Nutzungen:

1. Gartenbaubetriebe
2. Tankstellen
3. Vergnügungsstätten

sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 FESTSETZUNGEN ZUM MASS DER BAULICHEN NUTZUNG ENTSPRECHEND § 17 BAUNVO

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl und die Höhe der baulichen Anlagen.

2.2 Festsetzung der Geländeoberfläche gem. § 9 (3) BauGB i. V. m. § 2 (4) LBauONW:

Als festgelegte Geländeoberfläche nach § 2 (4) LBauONW gilt die Höhe der Oberkante der ausgebauten Verkehrsfläche, von der aus die Haupteinschließung des Baugrundstückes erfolgt. Bezugspunkt (BZP) ist die mittlere Höhenlage der Endausbauhöhe Straße (Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück).

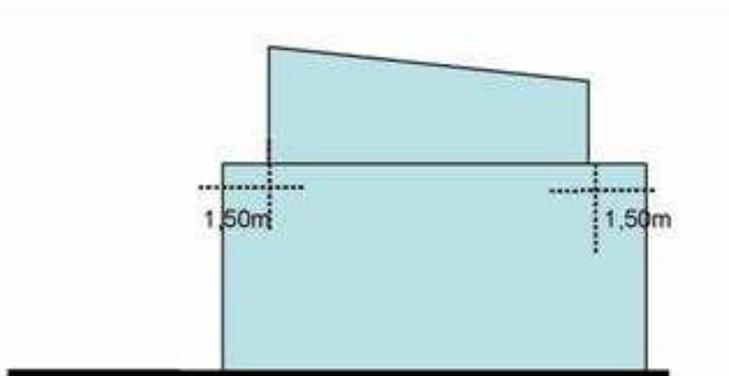
2.3 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10/22 i.V.m. § 9 (3) BauGB)

Die Vorgärten, Stellplätze und Hauszugänge sind auf Bezugspunkt Endausbauhöhe Straße anzuheben.

2.4 Bezugspunkte Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Höhe baulicher Anlagen ist die mittlere Höhenlage der Endausbauhöhe Straße (Grenze zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und jeweiligem Baugrundstück).

Bei Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen gilt bei geneigten Dächern als Traufhöhe der Schnittpunkt von Außenwandoberfläche und Dachoberfläche. Bei der Errichtung von zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen mit z.B. Pultdächern gilt als Traufhöhe die Oberkante des Fußbodens unterhalb des Staffelgeschosses. Aufgesetzte Geländer oder Brüstungen werden bei der Berechnung der Traufhöhe nicht berücksichtigt. Bei zurückversetzten Dach- oder Staffelgeschossen ist das Dach bzw. das Staffelgeschoss mindestens um 1,50 m von der Gebäudeaußenkante des Hauptbaukörpers zurück zu versetzen (siehe Skizze).





2.5 Überschreitung von Höhenfestsetzungen und Grundflächenzahl

Bei Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzungen durch technische Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen zulässig.

Aus städtebaulichen Gründen ist in den Bereichen von MI 2 und MI 3 eine Überschreitung der Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) des § 17 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 (MI 2) bzw. 0,8 (MI 3) ausnahmsweise zulässig.

2.6 Überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß § 31, Abs. 1 BauGB i. V. mit § 23 Abs. 3 BauNVO sind im Baufenster WA 27 geringfügige Abweichungen (Vor- und Rücksprünge) von der straßenseitigen Baulinie um bis zu 0,50 m, sowie Überschreitungen der rückwärtigen Baugrenze bis zu einer Tiefe von 2,50 m für vorspringende Gebäudeteile, Glasvorbauten, Wintergärten und Loggien ausnahmsweise zulässig.

3. BESCHRÄNKUNG DER ZAHL DER WOHNUNGEN

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass aus besonderen städtebaulichen Gründen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1, 3 bis einschließlich 26 sowie 31,32 und 33 höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind. In den Bereichen MI 1,2,3,4,5 und WA 27,28,29,30 sind unterhalb der Erdgeschosebene Wohn- und Schlafräume nicht zulässig.

4. NEBENANLAGEN

4.1 ZULÄSSIGKEIT VON NEBENANLAGEN GEM. § 14 (1) BAUNVO

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind im Bauwuch sowie innerhalb der festgesetzten Flächen für Nebenanlagen zulässig.

4.2 VERSORGUNGSANLAGEN, ABFALLENTSORGUNG, ABWASSERENTSORGUNG UND ABLAGERUNGEN GEMÄSS § 9 (1) 12 BAUGB

4.2.1 Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie öffentlichen Grünflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, zulässig.

4.2.2 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Einrichtungen, die der Versorgung des Gebietes sowie des Grundstückes dienen zulässig.

4.2.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindliche Grundwassermessstellen (siehe nachrichtliche Übernahmen) sind zu erhalten und entsprechend der Betriebserfordernis zu sichern.

5. GARAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

5.1 ZULÄSSIGKEIT VON GARAGEN UND STELLPLÄTZEN GEM. § 12 (6) BAUNVO

5.1.1 Garagen und Stellplätze sind innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Stellplätze und den überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5.1.2 Garagen sind im gesamten Geltungsbereich mit einem Mindestabstand von 5,0 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

5.1.3 In den als öffentliche Stellplatzfläche festgesetzten Bereichen sind Ein – und Ausfahrten zu privaten Stellplätzen, Carports oder Garagen unzulässig.



- 6. PFLANZGEBOTE, PFLANZBINDUNGEN (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- 6.1 ANPFLANZEN VON STRASSENBÄUMEN (§ 9 (1) 25a BauGB)**
- 6.1.1 LF 1 Beißelstraße und „An der Kreisbahn“:** Anpflanzung mindestens eines Straßenbaumes je 20 laufende Meter Straße mit Arten und Pflanzgrößen der Beispielliste für geeignete Straßenbäume in Anhang 3, die Festlegung der Baumstandorte erfolgt in der Ausführungsplanung.
- 6.1.2 LF 2 Übrige Straßen:** Anpflanzung mindestens eines Straßenbaumes je 30 laufende Meter Straße mit Arten und Pflanzgrößen der Beispielliste für geeignete Straßenbäume in Anhang 3, die Festlegung der Baumstandorte erfolgt in der Ausführungsplanung.
- 6.1.3 LF 3 Festplatz:** Anpflanzung von mindestens 14 Laubbäumen mit Arten und Pflanzgrößen der Beispielliste für geeignete Straßenbäume in Anhang 3, die Festlegung der Baumstandorte erfolgt in der Ausführungsplanung.
- 6.1.4 LF 4 Stadtplatz Ecke Hauptstrasse und Planstrasse A:** Anpflanzung von mindestens 6 Laubbäumen mit Arten und Pflanzgrößen der Beispielliste für geeignete Straßenbäume in Anhang 3, die Festlegung der Baumstandorte erfolgt in der Ausführungsplanung
- 6.2 ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN (§ 9 (1) 25a BauGB)**
- 6.2.1 LF 6 Grünfläche im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches:** Aufforstung der Ackerflächen um den geplanten Spielplatz mit standortheimischen Laubgehölzen mit Arten, Pflanzgrößen und Pflanzdichte der Beispielliste für standortheimische Gehölze im Anhang 4.
- 6.2.2 LF 7 Grünfläche im östlichen Bereich des Geltungsbereiches:** Ergänzung des Gehölzstreifens am ehemaligen Tagebaurand mit standortheimischen Laubgehölzen mit Arten, Pflanzgrößen und Pflanzdichte der Beispielliste für standortheimische Gehölze im Anhang 4.
- 6.2.3 LF 8 Grünfläche im südlichen Bereich des Geltungsbereiches:** Aufforstung der Ackerbrache um den geplanten Sport- und Spielplatz mit standortheimischen Laubgehölzen mit Arten, Pflanzgrößen und Pflanzdichte der Beispielliste für standortheimische Gehölze im Anhang 4.
- 6.3 ANLAGE UND ERHALT EINER WIESENFLÄCHE MIT GEHÖLZGRUPPEN (§ 9 (1) 25 BauGB)**
- 6.3.1 LF 5 Grünflächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches:** Anlage einer Magerwiese mit einzelnen Gehölzgruppen
- 6.4 ERHALTUNG VON GEHÖLZFLÄCHEN (§ 9 (1) 25b BauGB)**
- 6.4.1 LF 9 Grünflächen im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches:** Begrünung Lärmschutzwall - Die Fortführung des Lärmschutzwalls wird mit standortheimischen Gehölzen entsprechend Gehölzliste Anhang 4 bepflanzt. Zum nördlich angrenzenden Feldweg soll ein ausreichend breiter Krautsaum frei gehalten werden.
- 6.4.2 LF 10 Grünflächen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches:** Erhaltung des vorhandenen Gehölzstreifens am ehemaligen Tagebaurand, Durchforstung der Gehölzfläche .
- 6.4.3 LF 11 Grünflächen im östlichen Bereich des Geltungsbereiches:** Erhaltung des Baumbestandes am südlichen Ortseingang von Götzenkirchen, bestehend aus Bäumen des Geschützten Landschaftsbestandteils Lindenallee an der alten Mödrather Landstraße, einer Baumreihe entlang der Hauptstraße, einer Baumreihe zwischen der Straße " Am Hahnenwall "und dem Mischgebiet 4 / Allgemeinem Wohngebiet 31.



- 6.4.4 **LF 12 Allgemeines Wohngebiet zwischen Hauptstraße und Am Hahnenwall:** Erhaltung der vorhandenen Hecke.

7. SCHALLSCHUTZ

- 7.1 **Bereich WA 3, 4, 5, 8, 18, 23, 27, 29 und 31 bis 33:** Auf Grundlage des Schallschutzgutachtens sind alle Räume die zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignet sind mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß von $R'_{w,res.} = 30$ dB herzustellen.

- 7.2 **Bereich WA 1 bis einschließlich WA 11, WA 13, 14, 15, 17, 18, 21, 29, 31 und 33 :** Auf Grundlage des Schallschutzgutachtens sollten Schlafräume auf der - bezogen auf die Autobahn bzw. Hauptstraße - Lärm abgewandten Gebäudeseite geplant werden.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 (4) BauNVO)

1. ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

1.1 Dächer

In Bereichen in denen geneigte Dächer festgesetzt sind, sind diese mit einer Mindestneigung von 9 Grad herzustellen. Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig. Dacheindeckungen sind nur in nicht glasierten Materialien zulässig.

1.2 GESTALTUNG DER GARAGEN UND GARAGENANLAGEN

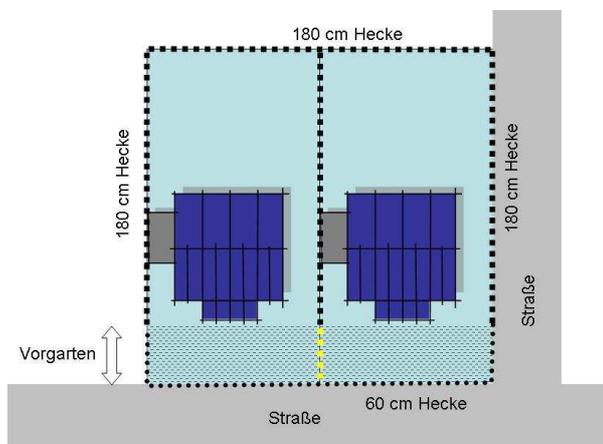
Garagen und Garagenanlagen sind entsprechend dem Material des entsprechenden Hauptbaukörpers zu errichten.

1.3 EINFRIEDUNGEN

Einfriedungen sind im gesamten Planbereich nur in Form von Hecken – Artenauswahl gem. Pflanzliste 1.3.3 zulässig. In den unter 1.3.2 genannten Bereichen ist ausnahmsweise zusätzlich zu den Hecken die Errichtung von lichten Metallzäunen oder Maschendrahtzäunen zulässig.

1.3.1 Einfriedungen Vorgärten

In den Vorgartenbereichen (siehe Skizze) sind als Einfriedung nur Hecken bis zu einer Höhe von 60 cm zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die unter 1.3.2 aufgeführten Flächen. Die zulässige Artenauswahl der Hecken ist der Pflanzliste 1.3.3 zu entnehmen.





1.3.2 Einfriedung von Hausgärten

Außerhalb der unter 1.3.1 dargestellten Bereiche sind als Einfriedungen nur Hecken bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig. Die zulässige Artenauswahl der Hecken ist der Pflanzliste 1.3.3 zu entnehmen. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu den anzupflanzenden Hecken die Errichtung von Zaunanlagen als Metallzäune oder Maschendrahtzäune zulässig.

1.3.3 Pflanzliste Hecken, Privatflächen

Carbinus betulus	- Hainbuche
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ligustrum vulgare	- Liguster
Prunus Laurocerasus	- Kirschlorbeer in Sorten

1.4 WERBEANLAGEN

1.4.1 Das Anbringen von Hinweisen auf Art und Inhaber des Betriebes ist nur im Erdgeschossbereich/Eingangsbereich der Fassadenflächen in einer Größe von maximal 1,5 m² Fassaden - oder Abwicklungsfläche der Werbeanlage zulässig.

1.4.2 Bei einer Entfernung der Stätte der Leistung um mehr als 10,0 m vom nächstgelegenen öffentlichen Straßenraum sind in den festgesetzten Mischgebieten (MI) auch Anlagen mit einer Größe von maximal 3m² auf Masten oder als Stelen am Straßenraum zulässig.

1.4.3 Werbeanlagen sind nur an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücksseiten und Gebäudeseiten zulässig.

1.4.4 Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen, an Giebeln, sowie Türen und Fassadenflächen außer den in Punkt 1.4.2 genannten Hinweisen und Arten sind nicht zulässig.

1.5. GESTALTUNG VORGÄRTEN

Grundstücksbereiche zwischen Hauptbaukörper und Straßenbegrenzungslinie (Vorgärten siehe Skizze zu 1.3.1) sind bis auf notwendige Zuwegungen gärtnerisch anzulegen und nicht zu versiegeln. Die Nutzung dieser Bereiche als Lager oder Aufstellplätze ist unzulässig.

1.6. MÜLLAUFSTELLBEREICHE

Müllgefäße sind hinter einem Sichtschutz aus Hecken oder Mauern unter zu bringen.

III. NACHRICHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (6) BauGB)

1. 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.

2. KAMPFMITTELFUNDE

Es ist nicht auszuschließen, das Kampfmittel gefunden werden. Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.



IV. HINWEISE

1. GRUNDWASSERABSENKUNGEN

Der Planbereich liegt im Einflussbereich von durch den Braunkohletagebau bedingter Grundwasserabsenkungen. Nach Einstellung der Absenkungsmaßnahmen wird sich der Grundwasserspiegel wieder auf sein natürliches Niveau einpendeln. Dies ist bei Gründungs-, Abdichtungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

2. SICHERUNG DER NATÜRLICHEN BODENBESCHAFFENHEIT

Der Rhein – Erftkreis weist darauf hin, dass ausweislich der Karte der schutzwürdigen Böden des GLA NRW im Plangebiet Böden mit hoher regionaler Bodenfruchtbarkeit vorliegen. Im Bereich der im Bebauungsplan als Grün – und Freiflächen festgesetzten Flächen ist bei der Bauausführung der Hinweis des Rhein – Erftkreises zu beachten und die Sicherung der natürlichen Bodenbeschaffenheit durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

3. SCHUTZSTREIFEN DER 110-kv-HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG

Es ist geplant die Hochspannungsfreileitung noch im Jahr 2006 zu demontieren. Solange die Leitung besteht, sind die Nutzungsbeschränkungen sowie Auflagen, die innerhalb des Schutzstreifens gelten, zu beachten. Der Betreiber der Anlage, RWE Westfalen-Weser-Ems Netzservice ist beim weiteren Verfahren zu beteiligen.

4. ANBAUVERBOTSZONE ZUR BAB A 4

Innerhalb eines Abstandes von 40 m zum äußersten Fahrbahnrand der BAB A 4 besteht eine Anbauverbotszone die von jeglichen Bauten freizuhalten ist.

5. GEOLOGISCHE STÖRZONEN

Das Plangebiet wird von bewegungsaktiven geologischen Störzonen, dem sog. Götzenkirchener Sprung und dem Horremer Sprung gekreuzt. In deren Einwirkungsbereich kann es zu unterschiedlichen Bodenbewegungen an der Oberfläche kommen. Dies sollte bei Planungen berücksichtigt werden.

6. AUEBÖDEN

Im Nahbereich befinden sich Aueböden der Erft. Hierbei handelt es sich um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann.

7. KIPPENMISCHBÖDEN

In Teilbereichen sind als Baugrund Kippenmischböden des ehemaligen Tagebau Frechen unterschiedlicher Zusammensetzung und Mächtigkeit vorzufinden. Daher wird vor der Beginn der Baumaßnahme eine eingehende Baugrunduntersuchung hinsichtlich möglicher Gelände- und Grundbruchgefahr empfohlen.

8. BEGRÜNDUNG

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine 17seitige Begründung.