

**Textliche Festsetzungen  
zur 1. Teiländerung  
der Ergänzungssatzung „Sielsdorfer Mühle“**

**vom 22.07.2015**

In Ergänzung der zeichnerischen Darstellung werden folgende textlichen Festsetzungen getroffen:

**1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)**

**1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**

**1.1.1 Allgemeines Wohngebiet – WA 1, WA 2, WA 3 (§ 4 BauNVO)**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind gemäß § 1 (9) BauGB die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht Bestandteil der Satzung und daher nicht zulässig.

**1.1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

Gemäß § 23 (3) BauNVO ist ein Überschreiten der Baugrenzen bis maximal 1,0 m auf maximal 50 % der Länge der betroffenen Baugrenze ausnahmsweise zulässig, sofern die erforderlichen Abstände zur benachbarten Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

**1.2.1 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im WA 1, WA 2, WA 3 sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen nach § 14 (1) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Geräteräume, Schuppen und Gartenhäuser sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im rückwärtigen Anschluss an Garagen innerhalb der Flächen für Garagen zulässig. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind sie ausnahmsweise zulässig, jedoch nur bis zu einer maximalen Größe von 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum und nicht im Vorgartenbereich (Vorgarten = nicht überbaubare Fläche zwischen Verkehrsfläche und vorderer Bauflucht).

In Verbindung mit einer Garage oder Carport dürfen diese Nebenanlagen eine Grundfläche von maximal 3 x 3 m und eine Höhe wie die anzubauende Garage/Carport aufweisen.

**1.2.2 Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 BauNVO)**

Stellplätze, Carports und Garagen sind nur zulässig innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze, Carports und Garagen. Stellplätze und Carports sind auch innerhalb der für Garagen festgesetzten Flächen zulässig.

**1.3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind je Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

**1.4 Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt, innerhalb dessen außer der Fahrbahn auch öffentliche Parkplätze und Verkehrsgrünflächen mit Baumpflanzungen zulässig sind.

1.5 Flächen für Vorkehrungen und Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier Lärm) (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche IV sind die Werte der Tabelle 8 und 9 – Anforderung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen – der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – nachzuweisen. Demnach beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsräumen von Wohnungen 40 dB.

Für die zeichnerisch festgesetzten Lärmpegelbereiche III sind die Werte der Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 ebenso nachzuweisen. Demnach beträgt das erforderliche Schalldämmmaß bei Aufenthaltsraum von Wohnungen 35 dB.

Wenn für einzelne Fassaden innerhalb des Lärmpegelbereichs nachgewiesen wird, dass z. B. bedingt durch die Gebäudestellung ein niedrigerer Lärmpegelbereich zu erwarten ist, können ausnahmsweise we- niger umfangreiche Maßnahmen zur Schalldämmung gemäß DIN 4109 zugelassen werden.

1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Auf den im Plangebiet festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern auf den priva- ten Grundstücken ist als Ausgleichspflanzung je angefangener 30 m<sup>2</sup> festgesetzter Fläche zum Anpflan- zen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen wie folgt zu bepflanzen:

- 2 heimische Bäume, Hochstamm oder Stammbusch, Mindestumfang 15 cm in 1 m Höhe
- 10 heimische Sträucher, mindestens 4 Triebe, mindestens 80 cm hoch

Heimische Laubbäume sind Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Eberesche, Stieleiche, Walnuss, Baumha- sel, Obstbäume o. ä.

Heimische Sträucher/Heister sind Schlehe, Salweide, Schneeball, Hasel, Hundsrose, Weißdorn, roter Harzriegel, Obststräucher o. ä.

Die vorgeschriebenen Pflanzabstände aus dem Nachbarrechtsgesetz sind zu beachten.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außer Stellplätzen, Garagen, Zufahrten und Hauszugängen sind flächenhaft gärtnerisch zu gestalten.

**2. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften – örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 BauO NW)**

2.1 Dachformen und Dachneigungen

Im WA 1, WA 2 und WA 3 sind ausschließlich gleichgeneigte Satteldächer zulässig.

Bei Gebäuden mit einem Vollgeschoss beträgt die maximale Dachneigung 40°, bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen beträgt die maximale Dachneigung 30°.

Garagen- und Carportdächer sind ausschließlich als Flachdächer zulässig. Diese sind mit mindestens 6,0 cm kulturfähigem Substrat extensiv zu begrünen.

2.2 Firstrichtung, Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Zwerggiebel

Die Hauptfirstrichtung wird entsprechend der zeichnerischen Darstellung (traufständig zur Straße) im Sat- zungsplan festgesetzt.

Dachgauben bzw. Dacheinschnitte sind nur bis zu einer Gesamtlänge bis maximal 50 % der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände von Giebelwänden dürfen jeweils 1,25 m nicht unterschreiten.

Zwerggiebel sind nur bis zu einer Gesamtlänge von maximal 33 % der zugehörigen Traufe zulässig. Die Abstände zu Giebelwänden dürfen jeweils 1,25 m nicht unterschreiten.

2.3 Traufhöhen

Die höchstzulässige Traufhöhe (Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenhaut des ge- neigten Satteldachs bezogen auf die Höhe der nächstgelegenen Verkehrsflächenhöhe) beträgt bei

- Gebäuden mit einem Vollgeschoss: maximal 4,00 m
- Gebäuden mit zwei Vollgeschossen: maximal 7,00 m

### **3. Nachrichtliche Übernahme nach § 9 (6) BauGB**

Gemäß § 51 a LWG (Landeswassergesetz) ist das Oberflächenwasser einschließlich des anfallenden Niederschlagswassers von den Dachflächen und der Straßenverkehrsfläche des verkehrsberuhigten Bereiches in das ortsnahе Gewässer „Gleueler Bach“ über ein Abwassertrennsystem einzuleiten.

### **4. Hinweise**

4.1 Die Tabellen 8 und 9 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“, die der textlichen Festsetzung Nr. 1.5 zugrunde liegt, ist den textlichen Festsetzungen der 1. Teiländerung der Ergänzungssatzung Sielsdorfer Mühle beigefügt. Die DIN 4109 wird im Amt für Planung, Vermessung und Umwelt zu Jedermanns Einsicht bereitgehalten.

4.2 Kampfmittelbeseitigung

Das Satzungsgebiet befindet sich in einem ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Es ist nicht auszuschließen, dass noch Bombenblindgänger oder Kampfmittel vorhanden sind. Im Vorfeld von Baumaßnahmen werden Testdetektionen durch den Kampfmittelräumdienst empfohlen. Beim Auffinden von Kampfmitteln sind die Bauarbeiten unverzüglich einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der zuständige Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

4.3 Bodendenkmalschutz

Bei Auffinden hier vermuteter Bodendenkmäler sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes NW (DSchG), insbesondere die Anzeigepflicht gemäß §§ 15 und 16 DSchG NW beachten, die Untere Denkmalbehörde ist zu informieren und weitere Bodenbewegungen und Baumaßnahmen bis auf Weiteres einzustellen.

4.4 Der Geltungsbereich liegt in der Wasserschutzzone III A des geplanten Wasserschutzgebietes Efferen, für die Entwässerung ist die Untere Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beteiligen.

### **5. Rechtliche Grundlagen**

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 in der Fassung vom 11.06.2013
- Baunutzungsverordnung (Bau NVO) vom 23.01.1990 in der Fassung vom 11.06.2013
- DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“
- Planzeichenverordnung (PflanzV) vom 18.12.1990
- Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000
- Denkmalschutzgesetz Nordrhein-Westfalen (DSchG NW) vom 11.03.1980

Die vorgenannten Vorschriften und Gesetze gelten jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung.