

# Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes RO 37 „Nettesheimer Weg Nord“

## **A. Planungsrechtliche Festsetzungen** **(§ 9 Abs. 1 BauGB)**

---

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

#### 1.1 Allgemeine Wohngebiete **WA** (§ 4 BauNVO)

Die Nutzung nach § 4 (3) Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) wird in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.2 Mischgebiet **Mi** (§ 6 BauNVO)

Die Nutzung nach § 6 (2) Nr. 7 (Tankstellen) sowie Nr. 8 und die Ausnahme gemäß § 6 (3) BauNVO (Vergnügungsstätten) werden in Anwendung des § 1 (5) und (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

#### 1.3 Eingeschränktes Gewerbegebiet **GEE** (§ 8 BauNVO)

Innerhalb der GEE-Gebiete sind alle Anlagen und Betriebsarten der Abstandsklasse I-VII des Anhanges des Abstandserlass des MUNLV 2007 und Anlagen mit ähnlichen Emissionsverhalten unzulässig.

Die Abstandliste zum RdErl. (Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - V-3 - 8804.25.1 - v. 06.06.2007 ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Gewerbebetriebe sind nur insoweit zulässig, als sie das benachbarte Wohnen im Sinne des § 6 (2) Nr. 4 BauNVO nicht wesentlich stören.

Die Ausnahme gemäß § 8 (3) Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) wird in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

#### 1.4 Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Ausnahmsweise können Verkaufsstätten von Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche:

- dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet,
- im betrieblichen Zusammenhang unterhalten,
- dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig untergeordnet ist und
- die Grenze der Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO

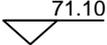
nicht überschritten wird.

### **2. Maß der baulichen Nutzung** **§ 9 (1) Nr. 1 BauGB**

#### 2.1 Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die maximal zulässige Traufhöhe (TH) und der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) in Verbindung mit der Grundflächenzahl festgesetzt.

- 2.2 Als Traufhöhe wird die Schnittkante zwischen den Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks und der Oberfläche der Dachhaut bestimmt. Die Firsthöhe ergibt sich aus der Dachabschlusskante. Dies gilt auch bei Pultdächern.
- 2.3 Als Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe gilt die mittlere Höhenlage der an das jeweilige Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche. Maßgebend ist die geplante bzw. nach Ausbau die tatsächliche Straßenhöhe. Bei Eckgrundstücken ist die Verkehrsfläche maßgebend, zu der die Traufseite des Hauptkörpers gerichtet ist.
- 2.4 Bei der Berechnung der Höhe von Gebäuden bleiben Antennen, Schornsteine und sonstige untergeordnete Sonderbauteile unberücksichtigt.
- 2.5 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen nur Einzel- und Doppelhäuser bzw. Hausgruppen mit jeweils maximal 2 Wohneinheiten entstehen.

### **3. Überbaubare und nicht überbaubare Flächen § 9 (1) Nr. 2 und (2) BauGB**

- 3.1 Die überbaubaren Flächen sind durch Baugrenzen festgesetzt.
- 3.2 Durch das Symbol  und den Eintrag der Höhe über NHN in der Planzeichnung ist die Höhenlage der nicht überbaubaren Flächen zwingend mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm festgesetzt. Die Höhe notwendiger Zwischenpunkte ist zwischen den bezeichneten Punkten bzw. zwischen diesen Punkten und den Höhen der Straßenränder zu interpolieren. Dabei sind die Grundstücksflächen grundsätzlich mit einem Toleranzbereich von +/- 10 cm bündig zu den Straßenrändern anzulegen. Maßgebend ist die ausgebaute ansonsten die geplante Straßenhöhe.
- 3.3 Eine Abweichung von der Höhenlage gemäß 3.2 bedarf im Bereich der Grundstücksgrenze der Zustimmung des jeweiligen Nachbarn.

### **4. Garagen, Carports, Stellplätze und Nebenanlagen § 9 (1) Nr. 4 BauGB**

- 4.1 Garagen und Carports sind ausschließlich auf den von Baugrenzen umschlossenen überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen bis zur hinteren Baugrenze zulässig. Ausgenommen davon sind die seitlichen Abstandsflächen und die hintere Baugrenze an denen sich eine Verkehrsfläche befindet. Dort darf maximal bis auf 0,75 m an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden.
- 4.2 Garagen und Carports müssen mit der Zufahrtseite einen Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4.3 Stellplätze sind in den seitlichen Abstandsflächen und in den überbaubaren Flächen zulässig.
- Bei Mittelhäusern von Hausgruppen sind zudem Stellplätze in den Vorgartenflächen zulässig.
- 4.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind Nebenanlagen bis zu einer Baumasse von insgesamt 30 m<sup>3</sup> zulässig. In den als Vorgartenfläche festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Anlagen für die Unterbringung von Abfall- und Wertstoffbehältern.

## 5. Verkehrsflächen

## § 9 (1), Nr. 11 BauGB

In dem **GEE** und **MI** Gebiet sind pro Betriebsgrundstück entweder eine Ein- und Ausfahrt an die öffentliche Verkehrsfläche in einer Breite von max. 7,50 m oder alternativ zwei Ein- und Ausfahrten von max. 4,00 m zulässig.

## 6. Pflanzgebote

## § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

In den Pflanzinseln der öffentlichen Verkehrsflächen sind Einzelbäume der nachfolgenden Liste zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang artgleich zu ersetzen. Die Mindestqualität der Bäume beträgt 16-18 cm in 1 m Höhe.

Acer platanoides "Cleveland"	Spitz-Ahorn "Cleveland"	Malus ssp.	Zierapfel
Acer platanoides "Columnare"	Spitz-Ahorn "Columnare"	Prunus ssp.	Japan. Zierkirsche
Corylus colurna	Baumhasel	Pyrus calleryana "Chanticleer"	Nicht fruchtende Zierbirne
Crataegus laevigata "Paul`s Scarlet"	Rotdorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Fraxinus ornus	Blumen-Esche	Quercus robur "Fastigiata"	Säuleneiche
Ginko biloba	Ginko	Tilia cordata "Greenspire"	Winter-Linde "Greenspire"
		Tilia cordata "Rancho"	Winter-Linde "Rancho"

## **B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9(4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW**

### **1 Dachformen**

Als Dachform sind geneigte Dächer als Satteldach oder Pultdach wie auch Pultdach mit versetzten Satteldachflächen vorgeschrieben.

Andere Dachformen sind nur bei Garagen und untergeordneten Gebäudeteilen (z. B. Flachdach bei Anbauten) sowie im Mischbaugebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig.

### **2 Dachneigungen**

Die zulässige Dachneigung ist für Satteldächer auf 28 bis 45 Grad und für Pultdächer auf 8 bis 30 Grad festgesetzt. Versetzte Satteldachflächen gelten zusammen als Satteldächer, wenn die Firsthöhen der Teilflächen um nicht mehr als einen Meter voneinander abweichen.

### **3 Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel**

Dachgauben, Dacheinschnitte und Zwerchgiebel müssen von der Giebelwand und vom Dachfirst einen Mindestabstand von 1,50 m einhalten. Die Länge der Dachaufbauten und Zwerchgiebel darf insgesamt 50 % der zugehörigen Traulänge (= Länge der darunter liegenden Außenwand) nicht überschreiten, wobei die Traufhöhe der Zwerchgiebel hierbei die festgesetzte maximale Traufhöhe des Gebäudes überschreiten darf.

### **4 Vorgartenflächen**

Die mit  gekennzeichneten Vorgartenbereiche sind unversiegelt anzulegen und gärtnerisch zu gestalten. Der Anteil befestigter Flächen (Hauseingang, Zufahrt Garage und Stellplätze) darf insgesamt 50 % der Vorgartenfläche nicht überschreiten.

Bei Mittelhäusern von Hausgruppen darf der Anteil befestigter Flächen 75 % nicht überschreiten.

### **5 Einfriedungen**

Bei Gebäuden im **WA** und **MI** ohne Grenzabstand sind entlang der gemeinsamen Grundstücksgrenze blickdichte Einfriedungen bis max. 2,0 m Höhe und 3,0 m Tiefe (gemessen ab der hinteren Gebäudekante) zur Abtrennung der privaten Grundstücksflächen untereinander zulässig.

Entlang der restlichen Grundstücksgrenzen im **WA** und **MI** sind ausschließlich lebende Hecken und Sträucher bis max. 2,0 m zulässig. Eingebunden in diese Hecken bzw. Sträucher sind nur Maschendraht- oder Stabgitterzäune bis max. 1,8 m zulässig.

Im Bereich der mit  gekennzeichneten Vorgärten sind im **WA** und **MI** nur Hecken bis 1,0 m über der Oberkante der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche zulässig.

Einfriedungen im **GEE** sind nur als Hecken und/ oder gitterartige Zäune bis zu einer Höhe von max. 2,00 m zulässig.

Sofern innerhalb des **GEE**-Gebietes mindestens 50 % der Grundstücksfläche als offene Lagerfläche o.ä. genutzt werden soll, ist entlang der Straßenbegrenzungslinie (mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten) und zur Grundstücksgrenze des Mischbaugebietes das Grundstück mit einer 2,00 m hohen Hecke einzugrünen.

Für die Heckenbepflanzung sind nur standortgerechte Gehölze zulässig, wie z. B. Hainbuche, roter Hartriegel, Hasel, Liguster, Feldahorn, Heckenkirsche, Schlehe, Schneeball, Weißdorn und Holunder.

## **6 Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind ausschließlich im **MI** und **GEE** zulässig. Diese dürfen nur an dem einzelnen Gewerbebetrieb bzw. auf dem Grundstück hinter der Einfriedung errichtet werden.

Unzulässig sind Werbeanlagen an Einfriedungen. Hiervon ausgenommen sind Werbeanlagen entlang der Grundstückszufahrt bzw. dem Zugang. Diese Anlagen dürfen die Größe von 1,00 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Die Höhe einschließlich der Tragkonstruktion darf maximal 3,00 m betragen.

Werbeanlagen selbst dürfen maximal 4,0 m hoch und 3,0 m breit sein. Pro Gewerbebetrieb ist nur eine freistehende Werbetafel zulässig.

Werbeanlagen auf baulichen Anlagen (z. B. Dächern) sind nicht zulässig. Weiterhin sind blinkende und sich bewegende Werbeanlagen nicht zulässig.

**1. Archäologische Denkmalpflege**

Trotz durchgeführter Sachverhaltsermittlung können aufgrund der Nähe zum Bebauungsplangebiet RO 32 „Eckumer Kirchpfad II“, mögliche archäologische Funde nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund ist das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mindestens vier Wochen vor Beginn der Erdarbeiten zu informieren. (Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Overath, Gut Eichthal, An der B 484, 51491 Overath, Telefon 02206/ 9030-0, Telefax 02206/ 9030-22.)

Generell gilt, dass bei Bodeneingriffen entdeckte Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräber, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch tierisches und/oder pflanzliches Leben aus erdgeschichtlicher Zeit) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstelle mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten sind. Der Landschaftsverband Rheinland ist berechtigt das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für die wissenschaftliche Erforschung bis zu 6 Monate in Besitz zu nehmen. Auf die §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW (DSchG NW) wird ausdrücklich hingewiesen.

**2. Bodenbelastung**

Vor Durchführung erforderlicher größerer Bohrungen (z. Bsp. Pfahlgründungen) sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen. Danach sind diese Probebohrungen mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die o. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

**3. Altablagerungen**

Das Plangebiet ist im Bereich der bestehenden Bebauung als Altlastenstandort „Altablagerungen RO 156,00“ gekennzeichnet. Auf dieser Fläche ist mit Rückständen eines Bauunternehmens zu rechnen.

**4. Mutterboden**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist nach § 202 Baugesetzbuch (BauGB) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Beim Ausbau der Böden, bei Trennung des Ober- und Unterbodens sowie der Bodenschichten unterschiedlicher Eignungsgruppen sowie bei der Zwischenlagerung des Bodenmaterials ist DIN 19731 zu beachten.

Des Weiteren ist folgendes zu beachten:

Treten im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten auf, wird auf die gesetzlichen Anzeigepflichten hingewiesen und es wird gebeten, unverzüglich die Untere Boden-schutzbehörde zu informieren.

Auffälligkeiten können sein:

- geruchliche und/oder farbliche Auffälligkeiten, die durch menschlichen Einfluss bewirkt wurden, z. B. durch die Versickerung von Treibstoffen oder Schmiermitteln,
- strukturelle Veränderungen des Bodens, z. B. durch die Einlagerung von Abfällen

## **5. Erdbebenzone**

Es wird darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet im Bereich der Erdbebenzone 2 befindet. Die dazugehörige Untergrundklasse T (Übergangsgebiete zwischen Gebieten der Untergrundklasse R und der Untergrundklasse S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken) ist in Verbindung mit der DIN 4149 (2005) „Bauten in deutschen Erdbebengebieten – Lastannahmen, Bemessung und Ausführung üblicher Hochbauten“ zugrunde zu legen.

(Die Untergrundklasse T bezeichnet Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken oder den Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.)

## **6. Grundwasser**

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlentagebau bedingten Grundwasserabsenkung. Die hydrologische Karte von NRW, 1:25.000, Blatt 4906 Pulheim, verzeichnet einen Wasserstand vor Beginn der Sumpfungmaßnahme von etwa 61-62 m ü. NHN (Okt. 1955). Der höchstgemessene Grundwasserstand im Bereich des Plangebietes liegt bei 65,5 m ü. NHN. Derzeit liegt der Grundwasserstand bei etwa 58 m ü. NHN. Nach der Beendigung der Bergbaulichen Sumpfungmaßnahme ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Das natürliche Gelände liegt bei mindestens 69,70 m ü. NHN.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

## **7. Artenschutz**

Für die Artengruppen der Fledermäuse und Vögel werden Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen dargestellt, um eine Beeinträchtigung oder Tötung von Eiern, Jungvögel oder Fledermäusen sowie erhebliche Störungen von Individuen zu verhindern. Neben der Beschränkung des Rodungs- und Rückbauzeitraums (1. Oktober bis 28. Februar) von Gehölzen oder – falls aus Gründen des Baufortschritts nicht anders möglich – alternativ der Durchführung einer ökologischen Baubegleitung ist vor allem die Beschränkung akustischer und optischer Emissionen von Bedeutung.

## **8. Höhenentwicklung der Gebäude**

Bei der Planung und Realisierung von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstigen baulichen Anlagen, „untergeordneten Gebäudeteilen“ oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist eine Ab-

stimmung mit der militärischen Luftfahrtbehörde (Wehrbereichsverwaltung West, PF 301054, 40410 Düsseldorf) durchzuführen.

## **9. Sonstige Darstellungen**

Einzelheiten, wie die Aufteilung der Verkehrsfläche und die Topografie innerhalb der Parkanlage dienen der Information und Orientierung. Sie sind nicht Gegenstand der Festsetzungen dieses Bebauungsplanes und daher unverbindlich

## **D. Rechtsgrundlagen**

---

### Baugesetzbuch (BauGB)

I.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BG Bl. I. S. 2414) zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2009/28/EG zur Förderung der Nutzung von Energie aus erneuerbaren Quellen vom 12.04.2011 (BGBl. I. S. 619)

### Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

(Baunutzungsverordnung – BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 132), geändert durch das Einigungsvertragsgesetz vom 23.09.1990 (BGBl. I. S. 885) und durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I. S. 466)

### Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes

(Planzeichenverordnung – PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)

### Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen

(Landesbauordnung – BauO NRW) i.d.F. der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV NRW S. 256) in der zur Zeit gültigen Fassung.

### Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege

(Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I. S. 2542) in der zur Zeit gültigen Fassung.

### Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen

(GO NW) I.d.F der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (G V NW S. 666/ SGV NW S. 2023), in der zur Zeit gültigen Fassung.