

# TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

## A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Baugrundstücke sind nur in einer Mindestgröße von  $\geq 300 \text{ m}^2$  zulässig.

### 2. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die Zahl der zulässigen Wohnungen (WE) wird je Hauseinheit auf max. 2 WE begrenzt.

### 3. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen

(§ 14 Abs.1 i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Gartengerätehäuser, Schuppen und dgl. sind ausschließlich in den rückwärtigen Hausgärten zulässig. Ihre Grundfläche darf  $7,5 \text{ m}^2$  nicht überschreiten. Innerhalb der als ‚Private Grünfläche‘ festgesetzten Bereiche sind Nebenanlagen jeglicher Art und Größe unzulässig.

Stellplätze und Garagen sind gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und auf den dafür festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig.

### 4. Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Auf den in der Planzeichnung als „Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes“ umgrenzten Baufeldern sind an den Fassaden der Gebäude Luftschalldämmungen dergestalt durchzuführen, dass schalltechnische Nachweise zum Schutz gegen Außenlärm gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ in Verbindung mit der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und Zusatzeinrichtungen“ geführt werden können, und zwar bezogen auf den in der Planzeichnung zeichnerisch durch den Eintrag einer römischen Ziffer bezeichneten Lärmpegelbereich sowie bezogen auf die Fassade an der Seite der Gebäude, deren Lage jeweils durch eine Wellenlinie zusätzlich zeichnerisch gekennzeichnet ist. Die in der Planzeichnung in einem rechteckigen Rahmen eingetragene römische Ziffer entspricht dabei den Ziffern der Lärmpegelbereiche aus der DIN 4109, Tabelle 8 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen“. Für Schlafräume sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen vorzusehen, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Belüftung gewährleisten.

### 5. Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### 5.1 Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung nachteiliger Auswirkungen

Stellplatz- und Garagen-/ Carport-Zufahrten sind teilversiegelt, z.B. mit Rasengittersteinen oder Rasenfugenpflaster herzustellen.

#### 5.2 Begrünungs- und Kompensationsmaßnahmen

Anpflanzung einer naturnahen Baumhecke (Private Grünfläche)

Innerhalb der so gekennzeichneten Flächen ist eine naturnahe Baumhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Pflanzung sind die Arten der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden.

Der Bereich ist gegenüber den angrenzenden Gärten einzuzäunen.

#### PFLANZENLISTE

Überhälter - Bäume II. Ordnung:

Acer campestre	Feldahorn	Heister	125/150 cm
Carpinus betulus	Hainbuche	Heister	125/150 cm
Sorbus aucuparia	Eberesche	Heister	150/200 cm
Salix caprea	Salweide	Strauch	100/150 cm

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche	100/125 cm
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	100/150 cm
Corylus avellana	Hasel	100/150 cm
Lonicera xylosteum	Gew. Heckenkirsche	100/150 cm
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	100/150 cm
Viburnum opulus	Wasser-Schneeball	100/150 cm

#### Anlage einer öffentlichen Grünfläche

Entlang des geplanten Fuß- und Radweges ist im Bereich des ehemaligen Bahndammes eine öffentliche Grünfläche anzulegen.

Die den Rad-/ Fußweg begleitenden Geländestreifen sind beiderseits des Weges als extensive Wiesenstreifen zu entwickeln und dauerhaft zu pflegen.

#### Dachbegrünung von Garagen und Carports

Die Dächer von Garagen und Carports sind nach den anerkannten Regeln der Technik extensiv zu begrünen und dauerhaft zu pflegen.

## 6. Höhe baulicher Anlagen

Die Traufhöhen (TH) der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

## B. GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

### 1. Fassaden

Die Außenwandflächen von Hauptgebäuden sind entweder in Sichtmauerwerk herzustellen oder zu verputzen und mit einem Farbanstrich zu versehen.

Eine Verblendung ist nur mit unglasierten, nicht glänzenden Klinkern, jeweils in dunklen Rot- und Braunrötönen entsprechend RAL 3004 (Purpurrot), RAL 3005 (Weinrot), RAL 3007 (Schwarzrot), RAL 3009 (Oxidrot), RAL 3011 (Braunrot), RAL 8012 (Rotbraun), RAL 8015 (Kastanienbraun) zulässig. Aneinanderstoßende Fassaden benachbarter Gebäude sind hinsichtlich Material identisch auszubilden, hinsichtlich der Farbwahl aneinander anzupassen.

### 2. Dachgestaltung

- Dächer von Wohngebäuden sind ausschließlich als Satteldächer in den durch Planzeichen festgesetzten Dachneigungen (siehe Nutzungsschablone) zulässig. Aneinanderstoßende Dächer benachbarter Gebäude sind in Trauf- und Firsthöhe, Dachneigung, Dachüberstand und Dacheindeckung identisch auszubilden.
- Ausgenommen von den Festsetzungen unter 1. sind die Dächer von
  - Carports und baulichen Nebenanlagen i.S.v. § 14 Abs. 1 BauNVO,
  - Dachaufbauten, Gauben und Zwerchhäusern sowie untergeordneten Anbauten.
- Dächer von Garagen sind ausschließlich als Flachdächer oder ausnahmsweise als flach geneigte Pultdächer zulässig.
- Zulässig sind alle Arten der Dacheindeckung. Für Teile des Daches ist eine Eindeckung aus Glas zulässig. Ebenso sind Gründächer (bepflanzte Dächer) insgesamt zulässig.
- Dachaufbauten (z.B. Gauben etc.) sind mit Ausnahme von Aufbauten technischer Art (Schornsteine, Antennen etc.) nur bis zu einer max. Höhe von 1.0 m unterhalb der Hauptfirstlinie zulässig. Die Breite aller Dachaufbauten/Dachgauben darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten. Sie sind in den Fensterachsen der darunterliegenden Geschosse anzuordnen. Die maximale Breite einer Einzelgaube darf 2,50 m nicht überschreiten. Zwerchgiebel und Zwerchhäuser dürfen 1/3 der Fassadenbreite des Hauptgebäudes nicht überschreiten und müssen mindestens 1,25 m von der freistehenden Giebelseite entfernt sein.
- Dachüberstände an Giebel und Traufe dürfen ein Maß von 50 cm im rechten Winkel zur aufgehenden Wand nicht überschreiten.

### 3) Grundstückseinfriedungen

#### Vorgärten:

Zur Einfriedung der straßenseitigen Vorgärten sind ausschließlich Hecken, Zäune und Mauern bis zu einer maximalen Höhe von 1,0 m zulässig.

#### Hausgärten:

Die Einfriedung der rückwärtigen Hausgärten ist ausschließlich in folgender Art zulässig:

- Hecken bis 2,0 m Höhe
- Zäune bis 2,0 m Höhe

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind Zäune nur in transparenter Form in Verbindung mit einer dauerhaften Begrünung zulässig. Insbesondere geschlossene Sichtschutzwände aus Holz, Well-Eternit, Well-Polyester oder Wellblech sind hier unzulässig.

#### 4) Gestaltung der Vorgärten

Vorgärten sind dauerhaft gärtnerisch zu gestalten. Eine vollflächige oder teilweise Versiegelung ist mit Ausnahme der erforderlichen Hauszugänge und Garagenzufahrten nicht zulässig.

## C. HINWEISE

### 1. Archäologische Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### 2. Kampfmittelfunde

Die Bezirksregierung Köln weist darauf hin, dass bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Köln zu verständigen sind.

Sollten innerhalb des Plangebietes Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbaubarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefensondierung empfohlen. Zwecks Abstimmung der Vorgehensweise wird um Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln gebeten.

### 3. Bodenschutz

Im Zuge der Bauarbeiten sollte insbesondere auf den Schutz und Erhalt des Bodens geachtet werden. Die durch den Baubetrieb befahrenen oder anderweitig benutzten Bereiche sind auf einen unbedingt notwendigen Umfang zu begrenzen. Insbesondere Bereiche mit Pflanzfestsetzungen sind durch die Baumaßnahmen möglichst wenig in Anspruch zu nehmen.

Im Bereich baulicher Maßnahmen ist der Boden fachgerecht abzutragen und getrennt nach Unter- und Oberboden zu lagern. Bei der Herstellung des Planums ist der Ober- und Unterboden möglichst in ursprünglicher Lage wieder aufzutragen. Der Einbau standverfremdender Bodens ist möglichst zu vermeiden. Neben den genannten Maßnahmen zur Vermeidung bzw. Verringerung einer Bodenverdichtung sollte durch ausschließlichen Einsatz von dem Stand der Technik entsprechenden Baumaschinen darauf hingewirkt werden, dass Verunreinigungen des Bodens durch Unfälle und Leckagen vermieden werden können.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen sind die Baustellenbereiche sorgfältig von Baustoffresten, Betriebsstoffen etc. zu reinigen.

### 4. Verbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Das Kommissariat der Kreispolizeibehörde Bergheim empfiehlt zum Einbruchschutz, dass alle Fenster und Fenstertüren im griffsrelevanten Bereich, also Tief-, Erd- und Obergeschoss, die der/ die Täter ohne besondere Steighilfen erreichen können, einbruchhemmend ausgelegt sein sollten. Für alle Außentüren gilt ebenfalls die Empfehlung, möglichst geprüfte Türen gemäß DIN zu verwenden. Kellerlichtschächte können durch stabile Rostsicherungen oder besser durch Vergitterung gesichert werden. Fragen und Informationen an der Haustür sollten mechanische Distanzperren eingebaut werden. Für weitere Fragen und Informationen steht das Kommissariat Vorbeugung zur Verfügung.

## D. KENNZEICHNUNG

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5106 weist in einem Teil des Plangebietes Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Dieser Teil des Plangebietes wird daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund-Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.