

## **TEXTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **A. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

#### **1. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden**

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude auf maximal 2 beschränkt.

#### **2. Flächen für Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Garagen**

Gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO sind Nebenanlagen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen 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.

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

##### **3.1 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen**

- 3.1.1 Der im Plangebiet vorhandene Oberboden ist soweit dies die Bebauung und Erschließung erfordert, gemäß DIN 18915 abzutragen, auf dem Grundstück zwischenzulagern und in den nicht bebauten Bereichen in der ursprünglichen Dicke wieder anzudecken. Überschüssiger Bodenaushub ist ordnungsgemäß entsprechend den abfallrechtlichen Bestimmungen fachgerecht zu entsorgen. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 3.1.2 Die Befestigung der Garagenzufahrten, der Stellplätze vor den Garagen und der öffentlichen Parkplätze ist nur in versickerungsfähigen Pflastermaterialien zulässig (z.B. Rasenfugenpflaster).

##### **4. Begrünungsmaßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen**

###### **4.1 Straßenbäume**

Die zeichnerisch festgesetzten Bäume in den Straßenverkehrsflächen sind mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm und einer Stammhöhe von 2,20m zu pflanzen. Es sind Bäume der nachfolgenden Pflanzenliste zu verwenden. Für die alleearartige Bepflanzung ist aus der nachfolgenden Artenliste nur eine Baumart zu verwenden. Die Bäume sind auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Abgänge sind gleichartig und gleichwertig zu ersetzen.

Artenliste:

- Esche (Fraxinus excelsior `Westhof Glory`)
- Ahorn (Acer platanoides `Columnare Typ Ley II`)

###### **4.2 Abschirmungsgrün**

Auf den festgesetzten Flächen für Abschirmungsgrün ist eine naturnahe Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste vorzunehmen. Im Bereich des Sichtdreiecks sind niedrigbleibende Bodendecker zu verwenden. Es sind mindestens eine Strauchpflanze aus der angefügten Liste je 2 m<sup>2</sup> Pflanz-

fläche bzw. mind. 5 St. Bodendecker je m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste 'Sträucher 100/150 cm'

Aronia melanocarpa	Apfelbeere
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster 60/100 cm
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Philadelphus 'Erectus'	Pfeifenstrauch
Rosa canina	Hundsrose 60/100 cm
Taxus baccata	Eibe 125/150 cm
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

Pflanzenliste 'Bodendecker', mind. 30/40 cm

Euonymus fortunei i.S.	Spindelstrauch
Hedera helix i.S.	Efeu
Hypericum i.S.	Niedriges Johanniskraut
Potentilla fruticosa i.S.	Fingerstrauch

#### 4.3 Naturnahe Gehölzpflanzung

Innerhalb der mit Signatur gekennzeichneten Flächen ist eine 3,0 m breite, naturnahe Gehölzpflanzung aus standortgerechten Sträuchern entsprechend der nachfolgenden Pflanzenliste vorzunehmen.

Es ist mindestens eine Pflanze aus der angefügten Liste je 2 m<sup>2</sup> Pflanzfläche zu setzen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzenliste 'Sträucher 100/150 cm'

Aronia melanocarpa	Apfelbeere
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	eingriffeliger Weißdorn
Crataegus laevigata	zweigriffeliger Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster 60/100 cm
Mespilus germanica	Mispel
Philadelphus 'Erectus'	Pfeifenstrauch
Rosa canina	Hundsrose 60/100 cm
Taxus baccata	Eibe 125/150 cm
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	Wasserschneeball

#### 4.4 Wandbegrünungen

Die Wandflächen von Garagen, die an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Begrünung ist so vorzunehmen, dass sie in höchstens 5 Jahren abgeschlossen ist.

#### 4.5 Dachbegrünungen

Die Garagendächer sind nach den Richtlinien für die Planung und Ausführung von extensiven Flachdachbegrünungen des Deutschen Dachgärtnerverbandes e.V. (DDV) oder der Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen -Dachbegrünungsrichtlinie 2002- der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zu begrünen.

#### 4.6 Begrünung der Vorgärten

Die Vorgartenbereiche sind zu mindestens 50% zu bepflanzen und zu unterhalten. Soweit in Vorgärten Standplätze für Abfallbehälter angelegt werden, sind diese in die gärtnerische Gestaltung sichtgeschützt einzubeziehen.

#### 4.7 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes notwendig. Die durch städtebaulichen Vertrag mit dem Maßnahmenträger vereinbarten Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes werden den Grundstücken in diesem Plangebiet, auf dem die Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, zugeordnet.

Durch die vorbereiteten Eingriffe ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 85.165 Bewertungspunkten (LUDWIG 1991). Der Ausgleich erfolgt zu etwa 55% im Landschaftsschutzgebiet 2.2-9 (Gem. Badorf, Flur 14, Flurstücke 4052, 4054 und 4056), der verbleibende Anteil wird mit der Aufforstung `Luxemburger Straße` (Gem. Kierberg, Flur 5, Flurstück 1295 und Gem. Brühl, Flur 1, Flurstück 113) verrechnet. Die Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

#### **5. Die mit Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger zu belastenden Flächen**

Die Oberfläche der Grundstücksfläche, vor dem nordöstlichen Wohnhaus des Baugebietes, bestimmt von der öffentlichen Verkehrsfläche, Straße, bis an die östliche Seite der auf dem Grundstück zugewiesenen Garage die im Bebauungsplan mit Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger festgesetzt ist, ist so auszubauen, dass sie von Schwerlastverkehr (z. Zt. 30 t) befahren werden kann. Die Fläche muss jederzeit angefahren werden können.

#### **6. Höhe baulicher Anlagen**

Die Oberkanten der Firste der zulässigen Bebauung dürfen gemäß § 16 Abs. 2 Ziffer 4 BauNVO die in der Planzeichnung festgesetzten Höhen nicht überschreiten.

#### **7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Innerhalb der so ■ ■ ■ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen ist gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - für Aufenthaltsräume in Wohnungen ein resultierendes Schalldämmmaß von erf.  $R'_{w,res} \geq 40$  dB erforderlich.

#### **B. Gestaltung baulicher Anlagen**

##### 1. Fassaden

Für die Fassaden sind folgende Materialien unzulässig:

Naturstein- und Klinkerimitationen sowie bunte Platten und spiegelnde bzw. reflektierende Kunststoff- und Metallmaterialien.

##### 2. Dachformen, Dachneigungen

Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach mit Dachneigungen von 38° - 45° zulässig.

Bei Doppelhäusern sind die Dachneigungen von den unmittelbar angrenzenden Nachbargebäuden zu übernehmen.

Auf untergeordnete bauliche Anlagen und Garagen ist diese Vorschrift nicht anzuwenden. Garagen sind mit Flachdächern zu versehen.

### 3. Dachgauben und Dacheinschnitte

Dachgauben und Dachaufbauten sind in einer maximalen Gesamtlänge bis zur Hälfte der jeweiligen Trauflänge zulässig. Die jeweilige Einzelgaube / der Dachaufbau darf nicht breiter als 2,50 m sein. Sie müssen untereinander und von den jeweiligen Giebeln bzw. Gebäudetrennwänden mind. 1,25 m entfernt sein und sind in den Achsen der darunter liegenden Geschosfenster bzw. -Türen anzuordnen. Dacheinschnitte sind nicht erlaubt.

## **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 Verbauarbeiten 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. Vorbeugende Maßnahmen zum Schutz vor Einbruch

Das Kommissariat Vorbeugung der Kreispolizeibehörde Bergheim empfiehlt zum Einbruchschutz, dass alle Fenster und Fenstertüren im angriffsrelevanten Bereich, also Tief-, Erd- und Obergeschosse, 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. Gegen Kriminalität an der Haustür sollten mechanische Distanzsperrn eingebaut werden. Für weitere Fragen und Informationen steht das Kommissariat Vorbeugung zur Verfügung.

## **D. KENNZEICHNUNGEN**

Eine kleine Teilfläche im Südosten des Plangebietes liegt im Auenbereich, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sein. Der betroffene Teil des Plangebietes wurde in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gekennzeichnet.