

# **Bebauungsplan 311 c "Vogelsanger Weg" im Stadtteil Efferen**

## **Textliche Festsetzungen 2. Entwurf vom 15.03.2006**

In Ergänzung der zeichnerischen Festsetzungen werden folgende textliche Festsetzungen getroffen, der für die 2. öffentliche Auslegung geänderte Teil „3 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB“ ist kursiv und fett gedruckt:

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

Gemäß § 6 BauNVO werden die Mischgebiete MI 1 bis MI 4 festgesetzt.

Gemäß § 1 (3) BauNVO ist in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 Wohnen und nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzung zulässig.

Gemäß § 1 (9) BauNVO sind in den Mischgebieten MI 2 und MI 4 Einzelhandelsbetriebe mit den Warengruppen Nahrungsmittel, Getränke, Tabakwaren sowie Zeitungen und andere periodische Druckerzeugnisse, je Betrieb bis zu einer Verkaufsfläche von 400 m<sup>2</sup>, ausnahmsweise zugelassen. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind in den MI 2 und MI 4 nicht zulässig.

Gemäß § 1 (9) BauNVO ist in den Mischgebieten MI 1 und MI 3 jeglicher Einzelhandel nicht zulässig.

Gemäß § 1 (5) BauNVO sind in den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten jeder Art ausgeschlossen.

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

Geschossflächenzahl (i.V.m. § 16 (2) Nr. 2 und § 20 BauNVO)

Gemäß § 21a (5) BauNVO wird festgesetzt, dass die zulässige Geschossfläche um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländefläche hergestellt werden, erhöht wird.

### **3 Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**

*Im Mischgebiet MI 3 ist als abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt, dass ausschließlich Einzelhäuser mit einer Gebäudelänge von höchstens 20 m zulässig sind.*

### **4 Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr.2 BauGB)**

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Gemäß § 23 (3) BauNVO dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 1 m überschritten werden, jedoch nur bis max. 50% der Gebäudelänge.

### **5 Nebenanlagen (§ 9(1) Nr. 4 BauGB i. V. m. § 14 BauNVO)**

Gemäß § 23 (5) BauNVO sind Gartenhäuser, Gartenlauben, Geräteräume und vergleichbare umbaute Räume außerhalb der überbaubaren Flächen allgemein nicht zulässig. Die genannten Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig, wenn eine Grundfläche von max. 3 x 3 m je

Baugrundstück nicht überschritten wird.

Die der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwässern dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 (2) BauNVO ausnahmsweise zulässig.

## **6 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)**

Stellplätze, Carports, Tiefgaragen und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und im seitlichen Grenzabstand zulässig.

Vor Einzelgaragen ist im Bereich der Zufahrt ein Abstand von mind. 5 m zur öffentliche Verkehrsfläche einzuhalten. Diese Zufahrt kann auch als Stellplatz genutzt werden.

## **7 Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

Auf den neu zu errichtenden Verkehrsflächen sind mind. zwölf heimische, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen.

Je fünf oberirdisch angelegter Stellplätze ist zwischen den Stellplätzen je ein hochstämmiger Baum mit Mindeststammumfang von 25 cm zu pflanzen.

Die Flachdächer von eingeschossigen Gebäudeteilen und Garagen sind mit einem Erds substrat zu versehen und extensiv flächendeckend zu bepflanzen. Terrassen, Zuwegungen, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technisch notwendige Einrichtungen u.ä. sind zulässig.

Die Dächer von Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,30 m zu versehen und flächendeckend intensiv und dauerhaft zu bepflanzen, davon mind. 30 % der Fläche mit Gehölzen. Zufahrten, Zuwegungen, Terrassen, Lichtbänder, Lichtkuppeln, technisch notwendige Einrichtungen u.ä. sind zulässig.

Die nicht überbaubaren und nicht unterbauten Grundstücksflächen sind außer den Stellplätzen, Garagen sowie Zu-, Aus- und Umfahrten flächendeckend und dauerhaft zu begrünen.

Für alle Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische und standortgerechte Laubbaumarten und Laubsträucher zulässig.

## **8 Örtliche Bauvorschriften (gemäß § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauONW)**

Für Staffelgeschosse, die über die zulässige Zahl der Vollgeschosse hinaus gehen, aber selbst keine Vollgeschosse sind, wird festgesetzt, dass die Firsthöhe des Staffelgeschosses eine Höhe von 4,50 m, gerechnet von der Oberkante des obersten Vollgeschosses, nicht überschreiten darf.

Gemäß § 86 (1) Nr. 1 BauO NW wird festgesetzt, dass Werbeanlagen nur bis zu einer max. Größe von 1 m x 2 m zulässig sind. Ausgenommen sind mit Gebäuden verbundene Werbeanlagen an der Stätte der Leistung. Hier sind auch größere Formate zulässig.

## **9 Kennzeichnungen (§ 9 (5) BauGB)**

Gemäß § 9 (5) BauGB wird das Grundstück Rondorfer Straße 48 als Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet. Es handelt sich um einen Altstandort, der nicht als saniert angesehen werden kann, da Untergrundbelastungen vermutet bzw. nachgewiesen sind. Sofern Gebäude oder Gebäudeteile abgebrochen oder Erdarbeiten vorgenommen werden, ist eine frühzeitige

Beteiligung der Unteren Wasser- und Abfallwirtschaftsbehörde und die Hinzuziehung eines Sachverständigen erforderlich.

## **10 Hinweise**

### **10.1 Gebäudehöhen**

Falls durch Gebäudeteile wie Antennen oder andere technische Anlagen auf Dächern eine größere Höhe als 20 m über dem Gelände oder über der Verkehrsfläche erreicht wird, ist aus Gründen der Flugsicherheit eine Abstimmung mit der Wehrbereichsverwaltung West, 40410 Düsseldorf erforderlich. Die Planungsunterlagen sind vor Erteilung der Baugenehmigung in jedem Einzelfall vorzulegen.

### **10.2 Kampfmittel**

Dem Kampfmittelräumdienst lagen Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln oder Bombenblindgängern vor. Es wird darauf hingewiesen, dass beim Auffinden von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln Erdarbeiten unverzüglich einzustellen sind und umgehend die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln zu benachrichtigen ist.

### **10.3 Bodendenkmalschutz**

Gemäß § 15 und § 16 Denkmalschutzgesetz NRW wird darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit dem rheinischen Amt für Denkmalpflege unmittelbar zu melden sind.

### **10.4 Beseitigung des Niederschlagswassers**

Wegen der gewerblichen Vornutzungen im Plangebiet und der Nähe zum Wasserwerk Efferen (geplante Wasserschutzzone III) ist im Geltungsbereich des BPL 311 c das Niederschlagswasser in die öffentliche Kanalisation einzuleiten.

### **10.5 Fernwärmeversorgung**

Das Plangebiet wird an die Fernwärmeversorgung der Stadtwerke Hürth angeschlossen. Es ist ein Anschluss- und Benutzungszwang vorgesehen.

### **10.6 Erdgas**

Das gesamte Plangebiet kann zusätzlich zur Fernwärme mit Erdgas versorgt werden. Die vorhandene Erdgasleitung der Gasversorgungsgesellschaft Rhein-Erft liegt im öffentlichen Straßenraum und wird daher nicht gesondert nachrichtlich übernommen.

### **10.7 Begründung**

Gemäß § 9 (8) BauGB gehört zu diesem Bebauungsplan eine Begründung. Ein freiwilliger Umweltbericht zur Prüfung der Umweltverträglichkeit des Bebauungsplanes gemäß § 2 a BauGB ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Der freiwillige Umweltbericht gibt Auskunft über die von der Planung ausgehenden Umweltauswirkungen.

#### Rechtsgrundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S.1359) i. V. m. den Überleitungsvorschriften des § 244 BauGB

Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 133)

Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)

Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW) vom 01.03.2000 (GV Bl. 2000, S. 256)