

1. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und BauNVO

1.1 Nutzungen gemäß § 4 BauNVO

in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 und WA 2 (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Arten von Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes sind.

1.2 Offene Bauweise - Einzelhäuser-

in den "Allgemeinen Wohngebieten" WA 1 und WA 2 (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Als Bauweise wird die offene Bauweise, nur Einzelhäuser zulässig festgesetzt.

1.3 Minimale Größe der Wohnbaugrundstücke

in den "Allgemeinen Wohngebieten" WA 1 und WA 2 (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 3 BauGB wird festgesetzt, dass die Baugrundstücke eine Mindestgröße von 530 m² nicht unterschreiten dürfen.

1.4 Maximale Anzahl der Wohneinheiten

in den „Allgemeinen Wohngebieten“ WA 1 und WA 2 (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zulässige Art der baulichen Nutzung nur bis zu max. 2 Wohnungen (2 Wo) pro Wohngebäude zulässig ist.

1.5 Zulässige Höhe baulicher Anlagen

im "Allgemeinen Wohngebiet" WA 2 (Firsthöhe) (§ 9 (2) BauGB)

Die zulässige maximale Höhe baulicher Anlagen ist gemäß den in der Planzeichnung eingetragenen Oberkanten (OK) (Firsthöhe) als Höchstmaß in Meter (m) über Normal Null (ü.NN) festgesetzt.

Der Schnittpunkt der straßenbegleitenden Fassade mit dem geplanten Gelände darf im Mittel nicht mehr als 1,00 m über bzw. unter der gemittelten Höhe der Oberfläche der angrenzenden Verkehrsfläche liegen.

1.6 Stellplätze, Garagen und Carports i.S. § 12 (1) BauNVO

Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze (unter Beachtung der Ziffer 1.8.2 dieser textlichen Festsetzungen), Garagen und Carports i. S. des § 12 (1) BauNVO nur auf den überbaubaren Grundstücksflächen und den hierfür separat ausgewiesenen Flächen zulässig.

1.7 Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

1.8 Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

1.8.1 Ausgleichsmaßnahme A 1

Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes in der privaten Grünfläche ist ein strukturiert aufgebauter, freiwachsender mind. 10 m breiter Waldmantel aus heimischen, standortgerechten Sträuchern und Bäumen 2. Ordnung mit einem Anteil dornenbewerter Arten von mind. 25 % anzulegen. Die Anpflanzung ist fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit einheimischen bodenständigen Arten zu ersetzen. Die Errichtung von baulichen Anlagen ist hier unzulässig. Die vorhandenen Gehölzstrukturen sind zu erhalten. Hier sind standortfremde Gehölze zu entfernen. Die verbleibenden Flächen sind in der ersten Entwicklungsphase der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Im Rahmen der Unterhaltungspflege ist die Offenhaltung der Saumzone in regelmäßigen Zeitabständen (alle 10-15 Jahre sind sich entwickelnde höher wachsende Bäume auf den Stock zu setzen) durchzuführen.

Die Errichtung von Zäunen entlang der jeweiligen Grundstücksgrenzen zur Ausgleichsfläche A 1 ist nicht zulässig. Die Fläche ist zu den jeweils vorgelagerten, nicht überbaubaren Grundstücksflächen hin mit einem niedrigen, max. 120 cm hohen Zaun ohne Türe abzugrenzen. Eine Nutzung der Fläche ist nicht zulässig. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Mittelhochwachsende Laubbäume (natürliche Arten, keine gärtnerischen Züchtungen): Feldahorn (*Acer campestre*), Schwarzerle (*Alnus glutinosa*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Wildapfel (*Malus sylvestris*), Wildbirne (*Pyrus pyraeaster*), Traubenkirsche (*Prunus padus*), Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*)

Pflanzabstand/Pflanzgröße:

Pflanzabstand 1,5 x 1,5 m bei Pflanzgröße: Heister 2 x verpflanzt, ab 150 cm, oder
Pflanzabstand 1 x 1 m bei Pflanzgröße: Heister 1 x verpflanzt, ab 70 cm.

Pflanzverband: Dreier- oder Fünfergruppen

Sträucher (natürliche Arten, keine gärtnerischen Züchtungen): Kornelkirsche (*Cornus mas*), Roter / Gewöhnlicher Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Haselnuss (*Corylus avellana*), Weißdom (*Crateagus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Liguster (*Ligustrum vulgare*), Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Schwarzer Hollunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Purpurweide (*Salix purpurea*), Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)

Pflanzabstand/Pflanzgröße:

Pflanzabstand 1 x 1 m bei Pflanzgröße: Strauch 2 x verpflanzt, 60-100 cm, oder
Pflanzabstand 0,75 m x 0,75 m bei Pflanzgröße: Strauch 1 x verpflanzt, ab 70 cm.

Pflanzverband: Dreiergruppen

1.8.2 Verminderungsmaßnahme V 1

Private Stellplatzflächen und Zufahrten auf den Baugrundstücken im Baugebiet sind aus versickerungsfähigen Oberflächenbefestigungen herzustellen, z.B. breitfugige Pflaster, Ökopflaster, Schotterrasen, Rasenkammersteine. Ein versiegelter Unterbau ist unzulässig.

Im Kronenbereich von Bäumen, die gemäß der unter Ziffer 1.11.2 aufgeführten Maßnahme E 2 zu erhalten sind, ist eine Bodenversiegelung und Bodenbefestigung unzulässig.

1.9 Festsetzungen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

1.9.1 Lärmschutzmaßnahmen

Entlang der Baugrenzen der in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmschutzbereiche müssen die Außenbauteile für Aufenthalts-, Wohn- und Schlafräume entsprechend den Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) ausgebildet werden und die Schalldämmmaße entsprechend den Tabellen 8-10 der DIN 4109 sowie der Tabelle 2 der VDI-Richtlinie 2719 aufweisen.

Die Gesamtbauschalldämmmaße $R'_{w, res}$ der Fassadenteile sind in Abhängigkeit des Verhältnisses der Wand- und Fensterflächen und den Raumgrößen nach DIN 4109 für diese Fassaden einzuhalten. Insbesondere müssen auch Rollladenkästen mindestens die gleichen Bauschalldämmmaße aufweisen wie die Fenster. Schlafräume müssen zusätzlich mit entsprechend dimensionierten Schalldämmlüftern ausgestattet werden.

Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche sind in der auf der Planzeichnung eingetragenen Tabelle "Zugeordnete Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109" entsprechend für die maßgeblichen Geschosse gemäß DIN 4109 dargestellt, soweit sie Anforderungen beinhalten (Lärmbereich III), die über die Wärmeschutzverordnung hinausgehen.

Bauflächen / IP	Zugeordnete Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109	
	EG + 2 Geschosse	EG + 1 Geschoss
WA 2 - IP 1 NW	III	
WA 2 - IP 1 SW	III	
WA 2 - IP 3 SO	III	
WA 2 - IP 4 NW	III	
WA 2 - IP 4 SW	III	
WA 2 - IP 5 NW	III	
WA 2 - IP 5 SW	III	
WA 1 - IP 6 SO		III

1.9.2 Ausnahmen

Es können gemäß § 31 BauGB Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen von der Landesregierung anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass gleichwertige Maßnahmen ausreichen.

1.10 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB

1.10.1 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 1 „Grundstücksgrenzen“

Auf den in der Planzeichnung mit der Ziffer „B 1“ gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 3 m tiefe freiwachsende Laubgehölzhecke mit Bäumen 2. Ordnung und Sträuchern anzulegen. Die Anpflanzung ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege funktionsgerecht mit Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu ersetzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Bäume und Sträucher für freiwachsende Laubgehölzhecke: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Stechhülse /-palme (*Ilex aquifolium*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.)

Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175,
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, 80-100

Pflanzabstand/-verhältnis/-verband:

Heister: je 100 qm Pflanzfläche 3-4 Heister in Trupps gleichmäßig über die gesamte Pflanzfläche verteilt
Sträucher: 1,00 x 1,50 m bei mittel- bis hochwachsenden Sträuchern, 0,50 x 0,80 m bei niedrig wachsenden Sträuchern, Dreiecksverband

1.10.2 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 2 „Einzelbäume Grundstücke“

Auf den in der Planzeichnung mit B 2 gekennzeichneten Standorten ist je ein hochstämmiger Laubbaum anzupflanzen. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Laubbäume (natürliche Arten, keine gärtnerischen Züchtungen): Stieleiche (*Quercus robur*), Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Winterlinde (*Tilia cordata*)

Pflanzgröße: Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang mind. 20 cm

1.10.3 Begrünungs- / Gestaltungsmaßnahme B 3 „Grundstücksflächen“

Die nicht überbauten Grundstücksflächen auf den Baugrundstücken sind, soweit sie nicht für zulässige Stellplätze und Garagen gemäß § 12 sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung in Anspruch genommen werden, als Vegetationsflächen (Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern, Rasenflächen) zu gestalten und so zu unterhalten. Auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sind je Baugrundstück mindestens ein hochstämmige Laubbaum 2. Ordnung bzw. 4 einheimische Sträucher anzupflanzen. Die Verwendung von Nadelgehölzen ist auf höchstens 10 % der gesamt zu begrünenden Fläche zu beschränken. Bei der Anpflanzung sind folgende Arten aus der Pflanzenauswahlliste zu wählen.

Bäume und Sträucher: Hainbuche (*Carpinus betulus*), Eberesche bzw. Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*), Feldahorn (*Acer campestre*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*, *C. laevigata*), Schlehe (*Prunus spinosa*), Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*), Holunder (*Sambucus nigra*), Salweide (*Salix caprea*), Hundsrose (*Rosa canina*), Feldrose (*Rosa arvensis*), Stechhölze / -palme (*Ilex aquifolium*), Faulbaum (*Frangula alnus*), Brombeere (*Rubus fruticosus* agg.), Eibe (*taxus baccata*).

Pflanzgröße: Bäume 2. Ordnung: Heister, 2-3 x verpflanzt, 150-175,
Sträucher: verpflanzter Strauch, 3-5 Triebe, 80-100

1.11 Festsetzungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 b BauGB

1.11.1 Erhaltungsmaßnahme E 1

Die in der Planzeichnung mit der Ziffer „E 1“ bezeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Erschließung und Bebauung sind durch Schutz- und Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 zu vermeiden. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht mit Arten aus der Pflanzenauswahlliste der unter Ziffer 1.10.1 aufgeführten Maßnahme „B 1“ zu ersetzen.

1.11.2 Erhaltungsmaßnahme E 2

Die in der Planzeichnung mit der Ziffer „E 2“ bezeichneten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Beeinträchtigungen des Bestandes infolge Erschließung und Bebauung sind durch Schutz- und Sicherungsmaßnahmen nach DIN 18920 zu vermeiden / mindern. Der Wurzel- und Kronenbereich der Bäume ist möglichst vollständig durch fachgerechte Schachtungsarbeiten sowie durch Wurzelschutzzäune (2 m hohe, stabile Bretterzäune) vor Baustellenaktivitäten zu schützen. Die Wurzelschutzzäune sind mit folgenden Durchmessern um die Baumstämme herum zu errichten: 16 m um Eiche; 12 m um das östliche Rotholz; 7 m-13 m um die Hainbuche; 10 m um den Ahorn; 10 m um das westliche Rotholz. Das Schneiden von Wurzeln mit mehr als 3 cm Durchmesser ist nicht zulässig. Kronenrückschnitte sind nur im unbedingt erforderlichen Umfang habituserhaltend und fachgerecht durchzuführen. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht mit Arten aus der Pflanzenauswahlliste der unter Ziffer 1.10.2 aufgeführten Maßnahme „B 2“ (Laubbäume) wertgleich zu ersetzen.

2. Kennzeichnungen

2.1 Gewerbelärm und Gerüche

Die innerhalb des Plangebiets festgesetzten WA -Allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 9 (5) BauGB als Baugebiete, die durch Gewerbelärm und Gerüche (Einflussbereich Chemiepark Knapsack) vorbelastet sind, gekennzeichnet. Mit Einwirkungen von Geruchs- und Lärmimmissionen ist zu rechnen.

2.2 Erschütterungen

Die innerhalb des Plangebiets festgesetzten WA -Allgemeinen Wohngebiete werden gemäß § 9 (5) BauGB als Baugebiete, die durch Erschütterungen im Einflussbereich der Güterzugstrecke Hürth-Kendenich der HGK AG vorbelastet sind, gekennzeichnet. Mit Einwirkungen von Erschütterungsmissionen ist zu rechnen.

3. Hinweise

3.1 Bergbau

Gemäß Auskunft des Landesoberbergamtes NRW liegt das Plangebiet im Bergwerksfeld „August“. Hier sind keine Gefährdungsfelder dargestellt.

3.2 Denkmalschutz

Auf die Bestimmungen der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW wird hier verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als „Untere Denkmalbehörde“ oder das „Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege“ unverzüglich zu informieren. Bodendenkmale und Fundstellen sind zunächst unverändert zu erhalten.