

# Textliche Festsetzungen

## zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan HO 351 „Waldweg“

### 1 Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes gemäß § 12 BauGB erstreckt sich über die überbaubar und nicht überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen bzw. die privaten Grün- bzw. Verkehrsfläche sowie die öffentliche Verkehrsfläche und umfasst folgende Flurstücke:

- Gemarkung Horrem, Flur 2: 1621 (tw.), 1668 (tw.), 1669 (tw.), 1902 (tw.), 1906 (tw.) und 1907 (tw.)

Die nachstehenden Teilflächen

- Gemarkung Horrem, ~~Flur 22~~ **Flur 2**: 1620 (tw.), 1621 (tw.), 1668 (tw.), 1669 (tw.), 1902 (tw.), 1906 (tw.) und 1907 (tw.)
- Gemarkung Horrem, Flur 25: 268 (tw.), 767, 768 (tw.), 821 (tw.), 822 (tw.), 856 (tw.), 858 (tw.), 859, 860 (tw.) und 876 (tw.)
- Gemarkung Horrem, Flur 28: 213 (tw.), 214 (tw.), 215 (tw.) und 647 (tw.)

die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegen, werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB zur Sicherung bzw. Errichtung der öffentlichen Verkehrsfläche in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan einbezogen.

### 2 Art der baulichen Nutzung - Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Nr. 2 sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Nr. 3 Anlagen für Verwaltungen, Nr. 4 Gartenbaubetriebe und Nr. 5 Tankstellen unzulässig.

#### Bedingte Festsetzung

Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind in den allgemeinen Wohngebieten im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 3 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf in dem allgemeinen Wohngebiet (WA) die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,5 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO nur bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.

### 4 Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

§ 23 BauNVO

#### 4.1 Überschreitung durch Terrassen

Gemäß § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Terrassen die in der Planzeichnung gekennzeichneten Baugrenzen um bis zu 3,5 m überschreiten dürfen.

## 4.2 Lage der Baukörper

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Baukörper können in der Lage bis zu den festgesetzten Baugrenzen abweichen. Die Ausdehnung der Gebäudekörper kann von den ausgewiesenen Außenkanten jeweils um bis zu 1,5 m vergrößert und/oder verkleinert werden, wenn die festgesetzten Baugrenzen nicht überschritten werden.

## 5 Stellplätze und Garagen

§ 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO i. V. m § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der allgemeinen Wohngebiete Stellplätze, Carports und Garagen ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig sind.

Die im Vorhaben- und Erschließungsplan als „Stellplätze für Besucher ohne Zuordnung zu Wohngebäuden“ festgesetzten Stellplätze sind ausschließlich für Besucherstellplätze zulässig, eine Zuordnung zu Wohngebäuden ist unzulässig.

## 6 Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Nr. 14 BauGB

Innerhalb der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „private Stellplätze“ sind auch Versickerungsanlagen für die angrenzenden Böschungen sowie für die angrenzende Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Privatstraße“ in den im Vorhaben- und Erschließungsplan dementsprechend gekennzeichneten Bereichen zulässig.

## 7 Bepflanzung und Naturschutz

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und § 9 Abs. 1a BauGB

### 7.1 Private Grünfläche

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Böschung“ sind die für die Standsicherheit der Böschungen notwendigen Gabionen bzw. Stützmauern zulässig.

Innerhalb der privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Böschung“ und Spielplatz sind ausschließlich Baum- und Straucharten der unter Punkt 7.3 stehende Gehölzlisten zulässig.

### 7.2 Baumstandorte

Für die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind ausschließlich Einzelbäume der unter Punkt 7.3 stehende Gehölzlisten zulässig. Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume können in der Lage um bis zu 3,0 m von dem festgesetzten Standort abweichen.

### 7.3 Pflanzliste

#### Standortgerechte Baum- und Straucharten

~~Stieleiche (Quercus robur)~~ **Traubeneiche (Quercus petraea)**

Hainbuche (Carpinus betulus)

Winterlinde (Tilia cordata)

Espe (Populus tremula)

Salweide (Salix caprea)

Hundsrose (Rosa canina)

Weissdorn (Crataegus monogyna)

Hartriegel (Cornus alba)

Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)

Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)

Liguster (Ligustrum vulgare)  
Gemeine Heckenkirche (Lonicera xylosteum)  
Steinweichsel (Prunus mahaleb)  
Hundsrose (Rosa canina)  
Wolliger Schneeball (Viburnum lantana)

Mindestpflanzqualität:

Laubbäume: Hochstamm, min. 3x verpflanzt., mit Ballen, StU min. 18-20 cm

## **8 Niederschlagswasser**

§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Alle auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswässer müssen auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden. Für die Versickerungsanlagen des anfallenden Niederschlagswassers ist gemäß §§ 8 bis 10, 13 und 18 Wasserhaushaltsgesetz eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Es muss sichergestellt sein, dass kein Niederschlagswasser, auch bei 30-jährigen Starkregenereignissen gemäß DIN 1986-100, oberflächlich auf die öffentliche Fläche abgeleitet wird.

## **9 Örtliche Bauvorschriften**

§ 86 BauO NRW

### **9.1 Dachform**

Im allgemeinen Wohngebiet sind auf Hauptbaukörpern ausschließlich Satteldächer mit einer Dachneigung von höchstens 45° zulässig. Für Nebenanlagen, z. B. Garagen gilt diese Festsetzung nicht. Hier sind auch Flachdächer bzw. flach geneigte Dächer zulässig.

### **9.2 Dachaufbauten**

Dachaufbauten und Dachgauben sind unzulässig.

## **KENNZEICHNUNG**

### **Altlast**

Im Jahr 1982 gerieten auf dem Gelände gelagerte Altreifen in Brand. Die hierdurch verursachte Kontamination wurde bereits im Jahr 2003 weitestgehend saniert. Restkontaminationen mussten nutzungsbedingt auf der Fläche verbleiben, die ebenso wie der Untergrund einer angrenzenden Werkstatthalle zwischenzeitig untersucht wurden.

Im Bereich der südlichen Anbindung der Privatstraße an den Waldweg ergab sich zur Feststellung der abschließenden Sanierung weitergehender Untersuchungsbedarf. Zur Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen wird die abschließende Sanierung für die Bereiche der allgemeinen Wohngebiete sowie der Großteile der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „private Stellplätze“ im Vorfeld der Baureifmachung erfolgen. Im Bereich der geplanten Straßen- wie in Restflächen der Stellplatzflächen müssen für den Straßenaufbau Großteile der belasteten Böden aufgenommen werden. In Teilbereichen ist es jedoch möglich, dass Restkontaminationen im Boden verbleiben können, so dass diese Teilflächen vorsorglich in der Planzeichnung als Altlastenfläche gekennzeichnet werden. Die Restkontaminationsflächen werden durch die Privatstraße bzw. Stellplätze dauerhaft versiegelt.

## HINWEISE

### 1 Artenschutz

Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG ist zum Schutz der Fauna eine Baufeldräumung nur in der Zeit vom ~~30. September bis 1. März~~ **1. Oktober bis 28. Februar** zulässig.

### 2 Bergwerksfeld

Das Plangebiet befindet sich über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld "Fischbach a". Eigentümerin dieses Bergwerksfeldes ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Im Bereich der Planmaßnahme ist jedoch kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Mit bergbaulichen Einwirkungen ist danach nicht zu rechnen.

### 3 Bodenmaterialien

Falls bei Aushubarbeiten belastete Bodenmaterialien festgestellt werden, so ist die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreis umgehend zu benachrichtigen. Die Entsorgung dieser Materialien bedarf der Zustimmung der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises.

Für die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (RCL), Müllverbrennungssachen oder Mineralstoffen aus industrieller Produktion zur Untergrundbefestigung etc. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen ist.

### 4 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2, geologische Untergrundklasse S gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland. Im Hinblick auf die weitere Planung, insbesondere die Statik der Gebäude, wird auf die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ verwiesen. Entsprechende bautechnische Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

### 5 Erftsprung

Das geplante Bauvorhaben befindet sich östlich an der Grenze des Erftsprungs (Grenze zwischen Erftscholle und Kölner Scholle).

### 6 Gasfernleitung L018/014/013

Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche verläuft die Gasfernleitung L018/014/013, Bl. 1 mit einer Schutzstreifenbreite von 4,0 m (2,0 m links und rechts der Leitungsachse) der Thyssengas GmbH. Die genaue Lage ist der Planzeichnung zu entnehmen. Die Gasfernleitung ist bei sämtlichen Bau- und Erschließungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

### 7 Grundwasser

Das Grundwasser ist im Plangebiet durch Braunkohlenbergbau abgesenkt. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Durch tiefer liegende Tone kann sich jedoch nach Beendigung der Sumpfungsmaßnahmen ein „schwebendes“ Grundwasserstockwerk ausbilden.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird für die Umsetzung der Planung empfohlen, der RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln eine Anfrage zu stellen, und für konkrete Grundwasserdaten den Erftverband um Stellungnahme zu bitten.

## **8 Kampfmittel**

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Sofern Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich seitens des Kampfmittelbeseitigungsdienstes eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

## **9 Polizeiliche Beratungsstelle**

Es wird auf das Angebot der polizeilichen Beratungsstellen hingewiesen werden. Beratungen dieser Art werden unter Berücksichtigung von Lage, Gebäudekonzeption, Nutzung, Ausstattung und dem persönlichen Sicherheitsbedürfnis der Nutzer individuell, objektiv und kostenlos von der Polizei durchgeführt.

## **10 Vorbelastung**

Das Plangebiet ist durch Schienenverkehrslärm vorbelastet.

## **11 Quellen der Normen, Richtlinien und Regelwerke**

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden beim Amt 16 Planen, Bauen, Wohnen, und Umweltschutz der Kolpingstadt Kerpen, Jahnplatz 1, 50171 Kerpen während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

## **12 Geometrische Eindeutigkeit**

***Die Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche (Straßenbegrenzungslinie) wird bestimmt durch die Straßenplanung des Ingenieurbüro IGP, Köln: Projektnummer 13105, Datum 04.03.2015.***

***Die endgültige Lage der Straßenbegrenzungslinie ergibt sich aus der kataster-technischen Einmessung.***