

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 WA-Allgemeines Wohngebiet (gem. § 4 BauNVO)

Gemäß § 1 (6) BauNVO sind die entsprechend § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Nr. 2 und 3 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen

Für das Bebauungsplangebiet wird durch die Festsetzung einer max. Trauf- und Firsthöhe eine max. 2-geschossige Bauweise festgesetzt.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 i. V. m. Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 und 3 BauNVO sind die Höhen (TH Traufhöhe und FH Firsthöhe) bauliche Anlagen (in Meter) über Bezugspunkt (BZP) Geländeoberfläche festgesetzt. Als Geländeoberfläche wird die Endausbauhöhe der Erschließungsstraße festgelegt. Als Schnittpunkt ist die Mitte der zukünftigen Baukörper maßgebend.

3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Die gem. § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind nur in den überbaubaren Grundstücksflächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

3.2 Gemäß § 12 (6) BauNVO sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen sowie den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

4.1 Lärmimmissionen - Lärmschutzzone C

Zur Gewährleistung von gesunden Wohnverhältnissen innerhalb der Gebäude ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in den Wohnungen im Plangebiet ein erforderliches resultierendes bewertetes Mindestbauschalldämmmaß von erf. Rw, res. 40 dB notwendig (erf. Rw, res : erforderliches resultierendes bewertetes Bauschalldämmmaß aller Bauteile).

Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen der DIN 4109 an das aus den einzelnen Schalldämmmaßen der Teilflächen berechnete resultierende Gesamtschalldämmmaß erf. Rw, res. aller Bauteile.

5. Grünflächen

5.1 Baugrundstücke ohne Pflanzgebot

Für die Baugrundstücke, für die entsprechend der rechtsverbindlichen 2. Änderung des Bebauungsplanes KE 10 kein Pflanzgebot festgesetzt wurde, wird festgesetzt, dass 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Gehölzen der Pflanzenliste Nr. 1 naturnah zu bepflanzen sind. Bis zu 40 % dieser Pflanzflächen dürfen als Extensivrasen angelegt werden.

Pflanzenliste Nr. 1

a) **Bäume II. Ordnung:**

Acer campestre	-	Feldahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Betula pendula	-	Sandbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Malus sylvestris	-	Wildapfel
Populus tremula	-	Zitterpappel
Pyrus communis	-	Wildbirne
Prunus avium	-	Vogelkirsche
Prunus padus	-	Traubenkirsche

b) **Sträucher:**

Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Roter Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Frangula alnus	-	Faulbaum
Salix aurita	-	Ohrweide
Sambucus nigra	-	Schwarzer Holunder

Pflanzenqualitäten:

Für Bäume II. Ordnung: Heister, 2 x v., o. B., 150 - 200 cm,
für Sträucher: 2 x v., o. B., 60 - 100 cm.

6. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches gem. § 1 a BauGB

Das durch den Fachbeitrag festgestellte Kompensationsdefizit für den gesamten Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes KE 10 wird durch die Aufforstung von Ackerflächen ausgeglichen. Durch diese Maßnahme wird eine ökologische Wertsteigerung von 4 Punkten je qm erzielt. Somit ist außerhalb des Plangebietes eine Fläche von 5.319 qm entsprechend ökologisch aufzuwerten.

Der Ausgleich wird auf städtischen Liegenschaften entsprechend der beigefügten Anlage 8 auf einer Teilfläche der 1,625 ha großen derzeit genutzten landwirtschaftlichen Fläche im Bereich des Tagebaues Frechen nordwestlich des geplanten Gewerbegebietes Türnich III erfolgen.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 (4) BauO NW in der z.Z. gültigen Fassung)

1. Allgemeine Anforderungen

Neubauten sind in Baumassen, Proportionen, Höhe, Material und Farbgebung nach den gestalterischen Festsetzungen der Punkte 2.1 bis 2.4 zu errichten. Alle baulichen Veränderungen haben sich im Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild

einzuführen. Die gestalterischen Festsetzungen sind für bauliche Veränderungen aller Art bindend.

2. Anforderung an die äußere Gestaltung

2.1 Dachneigung

Die Dachneigung der bebaubaren Flächen wird mit 35° bis 45° festgesetzt.

2.2 Firstrichtung

Die im Bebauungsplan gekennzeichnete Hauptfirstrichtung der Gebäude ist verbindlich.

Für Baukörperteile, die sich dem Hauptbaukörper unterordnen, sind andere Firstrichtungen zulässig.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind nur als Einzelgauben zulässig. Die Ansichtsbreite von Dachaufbauten sowie die Breite von Dacheinschnitten dürfen jeweils 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten.

2.4 Dacheindeckungen

Dachdeckungsmaterial ist einheitlich für die jeweilige Hauszeile zu wählen.

3. Freiflächen

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Ausgenommen hiervon sind notwendige Zugänge und Zufahrten.

4. Nebenanlagen

Müll- und Werkstoffbehälter sind entweder in Gebäuden oder in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrünten Schränken aus Mauerwerk, Holz oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.

5. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind im WA-Gebiet nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des 1. Obergeschosses zulässig. Senkrecht zur Fassade angeordnete Werbeanlagen sind unzulässig. Bewegliche (laufende) und solche Lichtwerbeanlagen, bei denen die Beleuchtung ganz oder teilweise im Wechsel an- und ausgeschaltet wird, sind unzulässig.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

1. Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen weist für die im B-Plan gekennzeichneten Teilbereiche humose Böden auf. Es wird daher auf die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbaubodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen des § 15 der Landesbauordnung NW hingewiesen.
2. Die Bebauungsplanänderung liegt im Bereich des Landschaftsplanes 4 „Zülpicher Börde“. Der Landschaftsplan 4 stellt für diesen Bereich das Entwicklungsziel 8 (Beton geomorphologischer Landschaftsstrukturen durch gliedernde und belebende Elemente) dar und enthält in diesem Bereich keine Festsetzungen.
3. Im Plangebiet/Umfeld gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass bei Auffinden dergleichen während der Erd- und Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen ist.
4. Zur Verbesserung der kleinklimatischen Situation sowie aus gestalterischen Gründen wird empfohlen, geschlossene Wandflächen ab einer Größe von 25 qm entsprechend der Pflanzenliste 2 zu begrünen.

Pflanzenliste Nr. 2:

Hedera helix	-	Gemeiner Efeu
Parthenocissus quinquefolia	-	Wilder Wein
Clematis vitalba*	-	Gemeine Waldrebe
Polygonum aubertii*	-	Knöterich

*Rankhilfe wird benötigt.

Zu verwenden ist die Pflanzenqualität Tb., 100 - 150 cm, bei einem Pflanzabstand von 3 m.

5. Des weiteren wird empfohlen, wegen der auf die geplante Wohnbebauung einwirkenden Lärmmissionen bezüglich der Kindertagesstätte und des damit verbundenen Verkehrs und der Spielfreiflächen, dass die schutzbedürftigen Wohnräume (Wohnzimmer, Kinderzimmer) auf der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseite angeordnet werden sollten.
6. Ergänzung
Der Beginn der Erdarbeiten muss dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle in Nideggen, Zenthofstr. 46, rechtzeitig schriftlich angezeigt werden.
Bei Erdarbeiten im Plangebiet, auch wenn diese nicht genehmigungspflichtig sind, wird auf die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern hingewiesen.