

INHALTSVERZEICHNIS

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
 - 1.1 WR - Reine Wohngebiete
 - 1.2 WA - Allgemeine Wohngebiete
 - 1.3 MI - Mischgebiete
2. Maß der baulichen Nutzung
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen
 - 2.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
 - 3.1 Besondere Bauweise
 - 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
 - 3.3 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
4. Nebenanlagen und Stellplätze
 - 4.1 Nebenanlagen
 - 4.2 Stellplätze
5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
6. Öffentliche und private Grünflächen
 - I. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - 6.1 Nördlicher Grüngürtel
 - II. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
 - 6.2 Grünzug
 - 6.3 Südlicher Grüngürtel
 - 6.4 Friedhof
 - 6.5 Bepflanzung des Lärmschutzstreifens
 - 6.6 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum und auf Plätzen
- Anlage zu 6 Pflanzlisten 1-6
7. Gemeinschaftsflächen
8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE VORSCHRIFTEN

1. Allgemeine Anforderungen
2. Anforderungen an die äußere Gestalt
 - 2.1 Gebäudehöhen
 - 2.2 Dachform und -gestaltung
 - 2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen
 - 3.1 Stellplätze
 - 3.2 Garagen
 - 3.3 Einfriedungen und Müllplätze
 - 3.4 Freiflächen
4. Werbeanlagen und Werbeautomaten
 - 4.1 Werbeanlagen
 - 4.2 Warenautomaten

C KENNZEICHNUNGEN

1. Boden und Gründung
 - 1.1 Qualität des Baugrundes
 - 1.2 Grundwasser
 - 1.3 Bodendenkmale
 - 1.4 Kampfmittelfunde
2. Baubeschränkungszone
 - 2.1 Abstand zur A 61
 - 2.2 Gastrasse in der L 122

D EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Ökologisches Bauen
 - 1.1 Energiesparende Bauweise
 - 1.2 Nutzung solarer Energie
 - 1.3 Regenwassernutzung
 - 1.4 Materialien
 - 1.5 Massenausgleich

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 WR - Reine Wohngebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.
 - 1.2 WA - Allgemeine Wohngebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten
Nr. 4 Gartenbaubetriebe,
Nr. 5 Tankstellen
nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.
 - 1.3 MI - Mischgebiete
Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 und 8 BauNVO zulässigen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.
2. Maß der baulichen Nutzung
(Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V. mit Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2/3 BauNVO sind die Traufhöhen bzw. die Firshöhen in Meter über Bezugspunkt (BZP) Endausbauhöhe Straße festgesetzt.

Als Oberkante Wand gilt der Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut eines geneigten Daches oder eines Flachdaches. Als Oberkante First gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus.

Die festgesetzte Gebäudehöhe baulicher Anlagen kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen oder zwecks Anpassung an bereits bestehende Nachbargebäude überschritten werden.

- 2.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß aus besonderen städtebaulichen Gründen in dem reinen Wohngebieten WR¹ höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude zulässig sind.
3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
(gem. § 9, Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- 3.1 Besondere Bauweise
In den reinen Wohngebieten WR und allgemeinen Wohngebieten WA mit offener Bauweise wird eine besondere Bauweise festgesetzt, mit der Maßgabe, daß dort, wo Baugrenzen an festgesetzte Stellplatzflächen (ST) grenzen, Grenzabstände nicht einzuhalten sind.
- 3.2 Überbaubare Grundstücksflächen
Gemäß § 31, Abs. 1 BauGB i.V. mit § 23, Abs. 3 BauNVO ist eine Überschreitung der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,5m für Glasvorbauten, Wintergärten und Loggien zulässig.
- 3.3 Höhenfestsetzung nicht überbaubarer Flächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 10/22 i.V. mit Abs. 2 BauGB)
Die Vorgärten, Stellplätze und Hauszugänge sind auf Bezugspunkt Endausbauhöhe Straße (siehe Punkt 2.1 planungsrechtliche Festsetzungen) anzuheben.
4. Nebenanlagen und Stellplätze
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 4.1 Nebenanlagen
Die gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind bis zu einer Grundfläche von 7.5m² und einem umbauten Raum von 20m³ je Baugrundstück zulässig. Dieses Maß erhöht sich in den Bereichen mit Geschosswohnungsbau sowie in den bestandsgeprägten Bereichen des allgemeinen Wohngebietes WA¹ auf 12 m² Grundfläche und 30 m³ umbauten Raum.
- 4.2 Stellplätze und Garagen
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen (ST) als Einzelstellplätze im Bereich der Vorgärten (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) zulässig. Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Straßenbegleitend ist auf den Privatgrundstücken für je 5 Stellplätze 1 Baum der Pflanzliste 6 zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9, Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Es wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger (GFL) festgesetzt. Die GFL-Fläche ist von tiefwurzelnder Bepflanzung freizuhalten.

6. Öffentliche und private Grünflächen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

I. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Nördlicher Grüngürtel (Ordnungs- Nr. 6.1)

Der nördliche Teil des Grüngürtels (Ordnungs- Nr. 6.1) ist gestalterisch gem. der im Bebauungsplan eingetragenen nachrichtlichen Darstellung aus dem Grünordnungsplan zu gliedern:

Die Gliederung umfaßt etwa 3 ha im zentralen Bereich, die als parkartiger Wiesenraum mit Einzelgehölzen für Spiel- und Freizeitnutzungen offen sind. Um dieses Gebiet ist auf weiteren 2 ha im Randbereich eine auentypische Vegetation herzustellen. Dazu wird die natürliche Vegetationsentwicklung genutzt und nur auf 30% dieser Fläche eine Bepflanzung mit Gehölzen der Pflanzliste 1 vorgenommen. In diesem Randsaum ist ein etwa 1500m² großes Feuchtbiotop zu integrieren. Eine Bepflanzung des Feuchtbiotops erfolgt nicht.

II. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

6.2 Grünzug (Ordnungs- Nr. 6.2)

Der Grünzug (Ordnungs- Nr. 6.2) zwischen städtischem Friedhof und jüdischem Friedhof ist entsprechend Grünordnungsplan als Grünanlage zu gestalten, die frei zugänglich und durch Wege erschlossen ist. Einschließlich der Wege können bis zu 25% der Fläche für die Einrichtungen der intensiven Erholung (Spiel, Sport etc.) genutzt werden. Etwa 30% der Fläche sind mit Gehölzen der Pflanzliste 4 zu bepflanzen. Diese geschlossenen Pflanzungen sind vornehmlich in den Randbereichen zur Bebauung hin anzuordnen. Die verbleibenden Flächen sind als Rasen anzulegen. Es wird eine geringe Schnitthäufigkeit empfohlen, so daß ein Wildrasencharakter entsteht. Je 200m² Rasen ist ein Solitärbaum gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen. Um den 75m x 10m großen Friedhof wird ein 110m x 25m großes Umfeld geschaffen, das als offene Wiesenfläche zu gestalten ist. Zur westlich und nördlich angrenzenden Bebauung ist eine Reihe von Solitärbäumen aus der Pflanzliste 5 so zu pflanzen, daß vor allem die Giebel und Gebäudeecken durch die Baumkronen optisch gebrochen werden.

6.3 Südlicher Grüngürtel (Ordnungs- Nr. 6.3)

Im Grüngürtel (Ordnungs- Nr. 6.3) südlich des Regenüberlaufbeckens sind zwei Nutzungszonen für je einen Spiel- und Bolzplatz zugelassen. Die verbleibenden

Flächen sind gemäß Grünordnungsplan zu 70% mit Gehölzen der Pflanzliste 2 zu bepflanzen, die restlichen 30 % (abgesehen von notwendigen Zuwegungen) sind der Entwicklung einer natürlichen Wildkrautflur zu überlassen.

6.4 Friedhof

Der Bebauungsplan setzt eine Fläche von 2,7ha als öffentliche Grünfläche und Erweiterungsfläche für den Sindorfer Friedhof fest.

Im Randbereich zu der bestehenden und der geplanten Bebauung ist gemäß Grünordnungsplan ein ca. 5m breiter Streifen als dichter Pflanzenstreifen anzulegen und in die parkartige Gestaltung des Friedhofs zu integrieren.

6.5 Bepflanzung des Lärmschutzstreifens

Innerhalb des für den Lärmschutz vorgesehenen Grünstreifens ist gemäß Grünordnungsplan eine dichte Gehölzkulisse gemäß Pflanzliste 3 anzupflanzen. An den Lärmschutzwänden ist zusätzlich beidseitig alle 3m eine selbstklimmende Pflanze (Wein oder Efeu) zu setzen. Eine Graseinsaat ist wegen des erheblichen Wildkrautsamenpotentials entbehrlich. Die Bodenvegetation bleibt daher der natürlichen Entwicklung überlassen.

6.6 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum und auf Plätzen

Entlang der Haupterschließungsstraße sind gemäß Grünordnungsplan beidseitig im durchschnittlichen Abstand von 15m Bäume der Pflanzliste 6 zu pflanzen. Dazu ist ein Streifen zwischen Fahrbahn und Gehweg vorgesehen, der zwischen den mindestens 6m² großen Baumscheiben öffentlichen Stellflächen vorbehalten ist. Die Platzanlage im Kreuzungsbereich von Haupterschließungsstraße und Grünzug ist mit Solitärbäumen aus Pflanzliste 6 an den Fahrbahnrandern und auf einer Mittelinsel zu bepflanzen.

Die angerförmige Platzsituation im Norden des Plangebietes ist mit Solitärbäumen aus Pflanzliste 6 im Bereich der Mittelinsel zu bepflanzen.

Anlage zu Punkt 6

Pflanzlisten

Alle Bepflanzungen sind fachgerecht anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Pflanzliste 1

3%	Acer campestre	Feldahorn
10%	Carpinus betulus	Hainbuche
3%	Corylus avellana	Haselnuß
2%	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
3%	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
2%	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen

10%	Fraxinus excelsior	Esche
5%	Populus nigra	Schwarzpappel
3%	Populus tremula	Zitterpappel
5%	Prunus avium	Vogelkirsche
3%	Prunus spinosa	Schlehe
33%	Quercus robur	Stieleiche
3%	Rosa canina	Wildrose
10%	Tilia cordata	Winterlinde
5%	Ulmus laevis	Flatterulme
3%	Ulmus minor	Feldulme
3%	Viburnum opulus	Schneeball

Bei diesen flächigen Anpflanzungen kann Forstware verwendet werden. Die Pflanzung erfolgt im weiten Verband von 2m x 2m.

Pflanzliste 2

10%	Acer campestre	Feldahorn
5%	Carpinus betulus	Hainbuche
25%	Corylus avellana	Haselnuß
3%	Fraxinus excelsior	Esche
5%	Populus tremula	Zitterpappel
10%	Prunus avium	Vogelkirsche
5%	Quercus robur	Stieleiche
10%	Ribes rubrum sylvestre	Rote Johannisbeere
10%	Salix caprea	Salweide
10%	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
3%	Tilia cordata	Winterlinde
2%	Ulmus laevis	Flatterulme
2%	Ulmus minor	Feldulme

Vogelkirschen, Eschen, Winterlinden, Eichen und Ulmen sind als Bäume (Mindesthöhe 3m, Stammumfang 16-18) zu pflanzen, alle anderen Arten als Heister (Höhe 1m). Die Pflanzung erfolgt im Verband von 2m x 2m.

Pflanzliste 3

10%	Acer campestre	Feldahorn
3%	Betula pendula	Birke
10%	Carpinus betulus	Hainbuche
5%	Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
15%	Corylus avellana	Haselnuß
10%	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
10%	Crataegus oxyacantha	Zweigrifflicher Weißdorn
2%	Fraxinus excelsior	Esche
5%	Populus tremula	Zitterpappel
3%	Prunus avium	Vogelkirsche
10%	Prunus spinosa	Schlehe
3%	Quercus robur	Stieleiche
10%	Salix caprea	Salweide

5%	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
1%	<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
1%	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme

Vogelkirschen, Eschen, Eichen und Ulmen sind als Bäume (Mindesthöhe 3m, Stammumfang 16-18) zu pflanzen, alle anderen Arten als Heister (Höhe 1m). Die Pflanzung erfolgt im Verband von 1,5m x 1,5m.

Pflanzliste 4

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Cornus sanguinea</i>	Blutroter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Crataegus oxyacantha</i>	Zweigrifflicher Weißdorn
<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Ligustrum vulgare</i>	Liguster
<i>Populus tremula</i>	Zitterpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Ribes rubrum sylvestre</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Viburnum opulus</i>	Schneeball

Pflanzliste 5

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Populus alba</i>	Silberpappel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

Pflanzliste 6

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Fraxinus excelsior</i>	Esche
<i>Platanus x acerifolia</i>	Platane
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Robinia pseudacacia</i>	Robinie
<i>Sorbus aucuparia</i>	Ebersche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

7. **Gemeinschaftsflächen**
(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
Die Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsflächen Kinderspiel und Freizeit/ GKF) sind nicht in die Berechnung der GRZ der zugeordneten Grundstücksflächen im Sinne von § 19 Abs. 3 BauNVO einbeziehbar.
Die Gemeinschaftsanlagen (GKF) sind den umliegenden Baufenstern zugeordnet, soweit diese nicht durch eine Straßenbegrenzungslinie getrennt sind.
Die Gemeinschaftsflächen sind entsprechend Grünordnungsplan zu begrünen. Je 100m² Fläche ist ein Solitärbaum gemäß Pflanzliste 5 zu pflanzen.

8. **Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
In den mit der Signatur $\Delta \Delta \Delta$ gekennzeichneten Flächen der reinen (WR) und allgemeinen Wohngebiete (WA) entlang der Erfttalstraße (L 122) sowie der Erftstraße sind durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Fenster und Fenstertüren von Schlafräumen sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

- B **Bauordnungsrechtliche Vorschriften**
(gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 12 und § 86 BauO NW)
 1. **Allgemeine Anforderungen**
Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sind in Baumasse, Proportion, Höhe, Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten, daß sie sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen.

 2. **Anforderungen an die äußere Gestalt**
 - 2.1 **Gebäudehöhen**
Ergänzend zu dem festgesetzten Maß der Gebäudehöhe wird die maximale Sockelhöhe der Gebäude auf 1m über BZP Endausbauhöhe Straße (siehe Punkt 2.1 planungsrechtliche Festsetzungen) festgesetzt.
Als Sockelhöhe wird die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses der Gebäude festgelegt.

 - 2.2 **Dachform und -gestaltung**
Zulässig sind geneigte Dächer in Form von Satteldächern und Pultdächern. In den Bereichen, in denen keine Dachform vorgeschrieben ist, beträgt die zulässige Dachneigung von Satteldächern 25° - 40°.

2.3 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster der Satteldächer dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Firstlänge einnehmen, wobei vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ein Mindestabstand von 1,20m einzuhalten ist.

Bei den Pultdächern sind Dachaufbauten unzulässig; südorientierte Dachterrassen sind bis zur vollen Gebäudebreite zulässig .

3. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

3.1 Stellplätze

Einzel- und Sammelstellplätze (ST) sind als halboffene Stellplätze (Carports) herzustellen und zu begrünen. Die maximale Höhe der Konstruktion der Carports wird auf 2,5m über BZP/Geländeoberfläche (s. Punkt 2.1 planungsrechtliche Festsetzungen) begrenzt.

Die Gestaltung der Carports ist innerhalb einer Hauszeile einheitlich auszuführen. Ausnahmsweise sind offene private Stellplätze zulässig; dies gilt insbesondere dort, wo sich Stellplatzflächen und Flächen für Leitungsrechte überschneiden.

3.2 Garagen

Garagen sind gestalterisch auf den Hauptbaukörper abzustimmen.

3.3 Einfriedungen

In den Vorgärten sind Zäune und Mauern nicht zulässig.

3.4 Freiflächen

Private Stellplätze und Zuwegungen dürfen nicht asphaltiert und betoniert werden. Vorgärten dürfen nicht als Lager oder Abstellfläche genutzt werden. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

4. Werbeanlagen und Werbeautomaten

4.1 Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe, Anzahl sowie ihrer sonstigen Einwirkungen in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage und in das Orts- und Straßenbild einordnen.

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fenstersohlbank des ersten Obergeschosses zulässig.

4.2 Warenautomaten

Warenautomaten sind nur in den allgemeinen Wohngebieten (WA) und in dem Mischgebiet (MI) zulässig.

C KENNZEICHNUNGEN

(gem. § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

1. Boden und Gründung

1.1 Qualität des Baugrundes

Rheinbraun/Hauptverwaltung Köln weist darauf hin, daß Teile des Plangebietes im Auenbereich liegen (Signatur: XXXXXXXX), in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche anstand und die demzufolge humoses Bodenmaterial enthalten können. Humose Böden können auch bei gleichmäßiger Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren.

Bei Bebauung der Flächen können besondere bauliche Vorkehrungen bei der Gründung erforderlich sein. Bauvorschriften der DIN 1054 "Zulässige Belastung des Baugrundes" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

1.2 Grundwasser

Das Staatliche Umweltamt weist darauf hin, daß nach Einstellung der Tagebauepmpfe nicht ausgeschlossen werden kann, daß das Grundwasser im Plangebiet wieder sehr oberflächennah anstehen wird. Die Bauvorschriften der DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" und die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen sind zu beachten.

1.3 Bodendenkmale

Im Bereich des Bebauungsplans wurden im Rahmen einer archäologischen Prospektion überwiegend Funde aus vorgeschichtlicher und mittelalterlicher sowie der Neuzeit angetroffen.

Bei den Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.03.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

1.4 Kampfmittelfunde

Bei Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln während der Erdarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu verständigen.

2. Baubeschränkungszonen

2.1 Abstand zur A 61

Ein Teil des Bebauungsplanes (MI und öffentliche Grünfläche) liegt innerhalb der 100m - Zone für Baubeschränkungen der A 61 (§ 9 Abs. 2 Bundesfernstraßengesetz) - folgende Beschränkungen sind zu berücksichtigen:

Alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäu-

den sind so zu gestalten und abzustimmen, daß die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der BAB nicht durch Blendung beeinträchtigt wird. Vor der Errichtung von Beleuchtungsanlagen in der 100m - Zone ist die Zustimmung der Straßenbauverwaltung einzuholen; Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Autobahn dürfen nur mit Zustimmung der Straßenbauverwaltung angebracht oder aufgestellt werden.

2.2 Gastrasse in der L 122

Die Thyssengas GmbH weist darauf hin, daß im Bereich der Erfttalstraße (L 122) eine unterirdische Gasfernleitung verläuft (Signatur: - ◇ - ◇ -) in deren zugehörigen Schutzstreifen Baubeschränkungen bestehen (Merkblatt: Berücksichtigung von Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen).

D EMPFEHLUNGEN UND HINWEISE

1. Ökologisches Bauen

1.1 Energiesparende Bauweise

Die Anordnung der Gebäude bevorzugt aus energetischen Gründen die gartenseitige Orientierung nach Südwesten bis Südosten.

Es wird angeregt, die Wohnungsgrundrisse nach energetischen Gesichtspunkten zu zonieren, die Gebäude mit höherem Glasanteil nach Süden zu öffnen oder Wintergärten als energetische Pufferzonen vorzulagern und Außenwand- bzw. Dachflächen sowie erdberührende Bauteile entsprechend der Definition des Niedrigenergiestandards so hochwertig zu dämmen, daß der nach WSchVO 95 vorgeschriebene Wärmebedarf um mindestens 25% unterschritten wird (entsprechend Wohnungsbauförderungsbestimmungen NW 1984, Stand 30.01.1997).

1.2 Nutzung solarer Energie

Über die passive Nutzung hinaus wird angeregt, Solaranlagen zur aktiven Nutzung von solarer Energie, z.B. für die Warmwasserversorgung, zu installieren.

1.3 Regenwassernutzung

Die Versickerung von Regenwasser ist im Bereich des Plangebietes nicht möglich. Angeregt wird, das anfallende Regenwasser gebäudebezogen oder gemeinschaftlich in Zisternen zu sammeln und z.B. zur Außenbewässerung der Gärten zu nutzen.

1.4 Begrünung der Garagendächer

Es wird empfohlen, Flachdächer von Garagen zu begrünen (Extensiv-Gründach).

1.5 Müllbehälter

Es wird empfohlen, Müllbehälter in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrünter Schränken aus Mauerwerk, glattem Sichtbeton oder Holz, oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.

1.6 Materialien

Es wird angeregt, bei der Auswahl der Baustoffe ausschließlich baubiologisch unbedenkliche und in der Gewinnung und Herstellung umweltfreundliche Produkte zu verwenden, z.B. Holzprodukte aus einheimischen Beständen.

1.7 Massenausgleich

Durch Erhöhung des Oberflächenniveaus insbesondere in den nordöstlichen Teilen des Baugebietes (Erftaue) und durch Errichtung des Lärmschutzwalls entlang der Erfttalstraße ist nach Möglichkeit ein Massenausgleich mit dem Aushub von Baustellen im Plangebiet herbeizuführen, so daß kein überschüssiger Boden anfällt, der Deponieraum erfordert.

Kerpen, im März 1999