

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 1.1. Reines Wohngebiet - WR (gem. § 3 BauNVO)
  - 1.2. Allgemeines Wohngebiet - WA (gem. § 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
  - 2.1. Grundflächenzahl - GRZ
  - 2.2. Höhe baulicher Anlagen
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)
  - 3.1. Bauweise
  - 3.2. Beschränkung der Zahl der Wohnungen
  - 3.3. Überbaubare Grundstücksflächen
  - 3.4. Stellung baulicher Anlagen
4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - 4.1. Nebenanlagen
  - 4.2. Stellplätze und Garagen
5. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 5.1. Zentraler Nord-Süd-Grünzug
  - 5.2. Grünzug West-Ost
  - 5.3. Öffentliche Grünfläche zur angrenzenden Wohnbebauung „Keuschenend“
  - 5.4. Öffentliche Grünflächen in östlicher Verlängerung und nördlich der Michael-Ende-Straße
  - 5.5. Grünfläche entlang des Lärmschutzwalls der K 39n
  - 5.6. Öffentliche Grünflächen nördlich der Michael-Ende-Straße
  - 5.7. Öffentliche Grünflächen entlang der Planstraße B
  - 5.8. Fuß- und Radwege
6. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
  - 6.1. Begrünung der öffentlichen Grünfläche
  - 6.2. Begrünung der Verkehrsflächen
  - 6.3. Artenauswahl
7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Ausgleichsflächen (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Absatz 1 a BauGB)
8. Flächen für die Abwasserbeseitigung  
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m § 51 a Landeswassergesetz NW)
9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 22 BauGB)
10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen
11. Veränderung der Geländeoberfläche

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauO NRW)**

1. Leitmaterial und Farbe
2. Dächer
  - 2.1. Dachformen
  - 2.2. Dachgauben
  - 2.3. Zwerchhäuser
  - 2.4. Dachmaterial und Dachfarbe
3. Wintergärten

4. Werbeanlagen
5. Einfriedungen
  - 5.1 Vorgarten
  - 5.2 Wohngarten
6. Garagen
7. Vorgartenzone

#### **C Kennzeichnungen und Hinweise**

1. Kampfmittelbeseitigung
2. Deutsche Telekom AG, T Com
3. Grundwasserabsenkung
4. Bodendenkmalpflege
5. Sicherung der natürlichen Bodenbeschaffenheit
6. Höhenbezug

#### **D Empfehlungen**

1. Bepflanzung auf privaten Baugrundstücken
2. Sicherung der natürlichen Bodenbeschaffenheit
3. Gründächer

#### **E Anlagen**

## **A Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

#### **1.1 Reines Wohngebiet - WR** (gem. § 3 BauNVO)

In den als WR – Reine Wohngebiete – festgesetzten Bereichen sind die gem. § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

#### **1.2 Allgemeines Wohngebiet – WA** (gem. § 4 BauNVO)

In den als WA – Allgemeines Wohngebiet – festgesetzten Bereichen sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für die Verwaltung
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

gem. § 1 (6) Nr.1 BauNVO unzulässig.

Gem. § 1 (5) BauNVO sind die nach § 4 (2) BauNVO Nr. 2 allgemein zulässigen „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ unzulässig.

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

#### **2.1 Grundflächenzahl – GRZ**

Für das Baufeld Q1 wird abweichend eine GRZ von 0,5 festgesetzt.

#### **2.2 Höhe baulicher Anlagen**

Gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO sind die Trauf- bzw. Firsthöhen über Bezugspunkt festgesetzt. Die jeweiligen Bezugspunkte werden in einem Höhenkataster benannt, welches verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. (Redaktionelle Anmerkung: Dieses Höhenkataster befindet sich derzeit in Bearbeitung und wird bis zum Satzungsbeschluss fertig gestellt.) Das Höhenkataster stellt die fertigen Ausbauhöhen dar.

Gem. § 31 (1) BauGB i.v.m. § 18 (2) BauNVO kann die festgesetzte Traufhöhe um bis zu 20 cm über – bzw. unterschritten werden.

Die festgesetzte Firsthöhe ist eine Maximalhöhe. (Siehe Abb. 1 und 2)

Bei der Verwendung von Staffelgeschossen wird die maximale Firsthöhe auf 9,50 m über Bezugspunkt begrenzt. (Siehe B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen – Pkt. 2.1 Dachformen sowie Abb. 3)

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Höhe (Trauf- und Firsthöhe) einheitlich auszubilden.

### **3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Stellung baulicher Anlagen (gem. § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)**

#### **3.1 Bauweise**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

Es wird die offene Bauweise festgesetzt. In den einzelnen Baufeldern werden Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Im Baufeld Q1 und H7 werden Hausgruppen festgesetzt.

#### **3.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen**

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es wird festgesetzt, dass höchstens 2 Wohnungen je abgeschlossenes, selbstständig nutzbares Wohngebäude (Einzel-, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte) zulässig sind.

#### **3.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die vordere und hintere Baugrenze darf für Erker und Zwerchgiebel und ähnliche Gebäudeteile über maximal 50 % der Fassadenbreite um bis zu 1,00 m überschritten werden. (Siehe Abb. 4)

Die hintere Baugrenze darf mit der im Plan gekennzeichneten Flächen für Pfeiler, Balkone, Altane, Wintergärten und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,00 m überschritten werden. (Siehe auch Begründung Punkt 7.6 Wintergärten)

#### **3.4 Stellung baulicher Anlagen**

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Hauptbaukörper sind entsprechend der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfirstrichtung zu errichten.

### **4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. §§ 12 und 14 (1) und § 23 (5) BauNVO)

#### **4.1 Nebenanlagen**

Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO sind außerhalb der Vorgartenzone auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie eine Grundfläche von 10 m<sup>2</sup> und einen umbauten Raum von 30 m<sup>3</sup> nicht überschreiten. Ställe für Tierhaltung sind unzulässig.

#### **4.2 Stellplätze und Garagen**

Garagen, Carports und Stellplätze sind innerhalb der überbaubaren Fläche, entlang der seitlichen Baugrenze und in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig. Der Abstand zur vorderen Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6,0 m betragen. Garagen, Carports und Stellplätze dürfen die hintere Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten. (Siehe Abb. 5)

In der als „Vorgartenzone“ bezeichneten Fläche sind nur Stellplätze zulässig. Carports und Garagen sind unzulässig. Ausnahmsweise sind Garagen oder Carports auch in den mit Ga gekennzeichneten Flächen innerhalb der seitlichen Vorgartenzonen zulässig. Die-

se dürfen die hintere Baugrenze allerdings nicht überschreiten. (Siehe auch Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Punkt 5.1- Vorgarten)

**5. Öffentliche Grünflächen**  
(gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

**5.1 Zentraler Nord-Süd-Grünzug (Ordnungsnummer 5.1)**

Die mittige öffentliche Grünfläche in Nord-Süd-Richtung wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Teilflächen dieser Grünfläche werden mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ und „Fläche für Regenwasserversickerung“ festgesetzt.

**5.2 Grünzug West-Ost (Ordnungsnummer 5.2)**

Die öffentliche Grünfläche in West-Ost-Richtung wird mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzt. Eine Teilfläche dieser Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

**5.3 Öffentliche Grünfläche zur angrenzenden Wohnbebauung „Keuchenend“ (Ordnungsnummer 5.3)**

Der Grünbereich entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Eine Teilfläche dieser Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Fläche für Regenwasserversickerung“ festgesetzt.

**5.4 Öffentliche Grünflächen (2 Teilflächen) in östlicher Verlängerung und nördlich der Michael-Ende-Straße (Ordnungsnummer 5.4)**

Dieser Bereich wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Angrenzend an diese Grünflächen werden jeweils ein Standort für Wertstoffcontainer und öffentliche Stellplätze festgesetzt.

**5.5 Grünstreifen entlang des Lärmschutzwalls der K 39n (Ordnungsnummer 5.5)**

Der Grünstreifen wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

**5.6 Öffentliche Grünflächen (2 Teilflächen) nördlich der Michael-Ende-Straße, (Ordnungsnummer 5.6)**

Die zwei Grünbereiche werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt.

**5.7 Öffentliche Grünflächen (2 Teilflächen) entlang der Planstraße B (Ordnungsnummer 5.7)**

Die beiden Grünbereiche werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Angrenzend an diese Grünflächen werden öffentliche Stellplätze festgesetzt.

**5.8 Fuß- und Radwege**

Die Fuß- und Radwege im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich mit wassergebundenen Belägen herzustellen.

**6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**  
(gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB)

**6.1 Begrünung der öffentlichen Grünfläche (Ordnungsnummer 5.1 bis 5.7)**

Entlang der Grenzen zu den Privatgrundstücken sind im Bereich der beiden Grünzüge durchgängige Gehölzstreifen aus bodenständigen Baum- und Straucharten in wechselnder Breite mit einem Baumanteil von 10 % anzupflanzen.

Auf den intensiv gepflegten Wiesenflächen sind Baumgruppen und Einzelbäume anzupflanzen.

Im zentralen Bereich der Regenwassermulden sind feuchte Kraut- und Hochstaudenfluren durch Initialpflanzungen von Stauden in Verbindung mit einer extensiven Pflege zu entwickeln.

## **6.2 Begrünung der Verkehrsflächen** (gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Zur Begrünung der Straßenräume sollen standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden. Je Straßenzug ist nur eine Baumart zu verwenden.

## **6.3 Artenauswahl**

In den öffentlichen Grünflächen mit den Ordnungsnummern 5.1-5.7 werden die Artensammensetzung und die Pflanzqualitäten der zu begrünenden Flächen in der Ausführungsplanung festgelegt.

## **7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Ausgleichsflächen** (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB; § 9 (1a) BauGB)

Die im Plangebiet nicht ausgleichbaren Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden gemäß dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag durch Festsetzung von Kompensationsflächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen. Die Kompensationsfläche befindet sich innerhalb des noch aufzustellenden Bebauungsplanes SI 257 „Ausgleichsfläche Vogelrutherfeld“ in der Gemarkung Sindorf, Flur 3, Flurstück 255 und Teile aus Flurstücke 245,250. Die Anpflanzungen sind gemäß den Anforderungen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

## **8. Flächen für die Abwasserbeseitigung** (gem. § 9 (1) Nr. 14 i.V.m. Nr. 22 BauGB und § 51 a Landeswassergesetz NW)

Es werden Flächen für Gemeinschaftsanlagen zur oberirdischen Ableitung von Niederschlagswässern und Leitungsrechte gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB i. V. m. Nr. 22 BauGB festgesetzt. Für diese gilt:

- (1) Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist ober- oder unterirdisch der jeweiligen Gemeinschaftsanlage zur Ableitung von Niederschlagswasser zuzuführen. (Siehe Abb. 12)
- (2) Die jeweiligen Gemeinschaftsanlagen ergeben sich wie folgend:
  - Einleitung in die Versickerungsmulde im zentralen Grünzug:  
Gebäudegruppen B, C, E, F, H, I, K, Q
  - Einleitung in die Versickerungsmulde an der östlichen Plangebietsgrenze:  
Gebäudegruppen A, D, G, J und O
  - Einleitung in die südlich angeordnete Versickerungsmulde:  
Gebäudegruppen M,

(2) Die Baufelder L, N und P werden das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser direkt in die öffentliche Versickerungsmulde einleiten.

(3) Die Ableitung der innerhalb der entsprechenden Gemeinschaftsanlagen gesammelten Niederschläge ist gemäß den technischen Erfordernissen zu gewährleisten. Die Einleitung in die Mulde ist bei einer unterirdischen Zuleitung entsprechend der beigefügten Skizze auszuführen. Der Betrieb, die Wartung und Kontrolle der Anlagen ist durch die jeweilige Eigentümergemeinschaft sicherzustellen. Das abgeleitete und zusammengeführte Niederschlagswasser der Dachflächen ist ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung entsprechend zugewiesenen Muldenflächen zu versickern. Die Versickerung muss über belebte Bodenschichten erfolgen. Unterkellerungen von Gebäuden müssen einen Mindestabstand von 3 m von den Versickerungsanlagen einhalten.

#### **9. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen**

(gem. § 9 (1) Nr.21 i.V.m. Nr. 22 BauGB)

Die mit einem Leitungsrecht (L) gekennzeichneten Flächen sind Gemeinschaftsanlagen der jeweiligen Regenwassergemeinschaften. (Die Baufelder L, N und P gehören keiner Regenwassergemeinschaft an, da sie direkt in die Versickerungsanlagen einleiten).

#### **10. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

In den mit der Signatur ▲▲▲<sup>A</sup> gekennzeichneten Flächen (entlang der K 39n, Planstraße und Michael-Ende-Straße) gilt für Fassaden oberhalb einer Höhe von **2,00 m**:

Die Schlafräume sind bei der Gestaltung der Grundrisse auf die Lärmabgewandte Seite der Lärmquellen (K 39n, Planstraße und Michael-Ende-Straße) zu orientieren. Dann ist der Lärmschutz durch herkömmliche Bauweise und Wärmeschutzverglasung ausreichend. (Lärmpegelbereich II)

Soweit die Anordnung von 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, dergestalt, dass das resultierende Schalldämmmaß von Außenhaut und Fensterflächen mindestens 35 dB (entsprechend der DIN 4109, Lärmpegelbereich III) erreicht wird. Die Schlafräume sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse III der VDI 2719 entsprechen.

Die Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer der Lärmzugewandten Gebäudeseiten (K 39n, Planstraße und Michael-Ende-Straße) sind für Wohnräume derart zu gestalten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 35 dB (entsprechend der DIN 4109, Lärmpegelbereich III) erreicht wird.

In den mit der Signatur ▲▲▲<sup>B</sup> gekennzeichneten Flächen (entlang der K 39n und der nördlichen Erschließungsstraße) gilt für Fassaden oberhalb einer Höhe von **2,00 m**:

Die Schlafräume sind bei der Gestaltung der Grundrisse auf die Lärmabgewandte Seite der Lärmquellen (K 39n, Planstraße und Michael-Ende-Straße) zu orientieren. Dann ist der Lärmschutz durch herkömmliche Bauweise und Wärmeschutzverglasung ausreichend. (Lärmpegelbereich II)

Soweit die Anordnung von 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, dergestalt, dass das resultierende Schalldämmmaß von Außenhaut und Fensterflächen mindestens 30 dB (entsprechend der DIN 4109, Lärmpegelbereich II) erreicht wird. Die Schlafräume sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse II der VDI 2719 entsprechen.

Die Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer der lärmzugewandten Gebäudeseiten sind für Wohnräume derart zu gestalten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 30 dB (entsprechend der DIN 4109, Lärmpegelbereich II) erreicht wird.

In den mit der Signatur ▲▲▲<sup>C</sup> gekennzeichneten Flächen (entlang der K 39n) gilt für Fassaden oberhalb einer Höhe von **5,00 m**:

Die Schlafräume sind bei der Gestaltung der Grundrisse auf die lärmabgewandte Seite der Lärmquellen (K 39n) zu orientieren. Dann ist der Lärmschutz durch herkömmliche Bauweise und Wärmeschutzverglasung ausreichend. (Lärmpegelbereich II)  
Soweit die Anordnung von 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, dergestalt, dass das resultierende Schalldämmmaß von Außenhaut und Fensterflächen mindestens 35 dB (entsprechend der DIN 4109, Lärmpegelbereich III) erreicht wird. Die Schlafräume sind mit Schalldämmlüftern auszurüsten, die den Anforderungen der Schallschutzklasse III der VDI 2719 entsprechen.  
Die Außentüren, Fenster, Außenwände und Dächer der lärmzugewandten Gebäudeseiten (K 39n) sind für Wohnräume derart zu gestalten, dass ein resultierendes Schalldämmmaß von mindestens 40 dB (entsprechend der DIN 4109, Lärmpegelbereich IV) erreicht wird.

## **11. Veränderung der Geländeoberfläche (§ 9(3) BauONW)**

Die endgültige Geländeoberfläche der Baugrundstücke wird wie folgt festgesetzt:  
Grundsätzlich ist die endgültige Geländeoberfläche, als auch die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken durch Auffüllung oder Abgrabung an die endgültige Höhenlage der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen anzugleichen.  
Soweit benachbarte, insbesondere rückwärtige Nachbargrundstücke wiederum an andere öffentliche Flächen angrenzen, die niedriger oder höher liegen, so sind die zwischen den öffentlichen Flächen liegenden Grundstücksteile höhenmäßig auch an die Höhe anzugleichen, die sich durch eine geradlinige Interpolation der öffentlichen Höhen ergibt.

Es wird weiter empfohlen, die Flächen zwischen den Gebäuden und den öffentlichen Verkehrsflächen (Bereich vor und neben dem Hauptgebäude) um bis zu ca. 15 cm ansteigen zu lassen und das Maß des Anstieges im seitlichen und rückwärtigen Grundstücksbereich parallel über der nach in Absatz 1 ermittelten endgültigen Geländeoberfläche fortzuführen.

## **B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (gem. BauoNW)

### **1. Leitmaterial und Farbe**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind folgende drei Leitgedanken von besonderer Bedeutung:

1. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.
2. In den Baufeldern B1, B2, C1, D1, D3-D7, H7, F1, I1-3, L1, M1, N1, J1 und Q1-Q2 ist als Fassadenmaterial ein heller Putz, Verblendmauerwerk oder weiß geschlämmt zulässig. Die Fassadenleitfarbe ist grundsätzlich weiß bis grauweiß, ähnlich einem der folgenden RAL-Töne: cremeweiß (RAL 9001), perlweiß (RAL 1013), grauweiß (RAL 9002) oder ähnlich einem der folgenden pastellfarbenen Gelbtöne wie schwefelgelb (RAL 1016) oder zinkgelb (RAL 1018).
3. In den Baufeldern A1, B3, D2, E1-6, G1, H1-6, J2-J4, K1-K2, O1, P1 und P2, ist als Fassadenmaterial rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk oder Putze zulässig. (Siehe Abb. 6)

Neben dem gewählten Hauptmaterial darf der Anteil für ein zweites Material oder einer anderen Farbe maximal 1/3 der jeweiligen Gesamtfassade betragen. (Abb. 7)

### **2. Dächer**

Die Dächer von Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitlich auszubilden.

#### **2.1 Dachformen**

Im Bebauungsplan sind nur Satteldächer, Pultdächer sowie Krüppelwalmdächer zulässig. Darüber hinaus sind bei freistehenden Einzelhäusern auch Zeltdächer und beim Doppelhaus ein gemeinsames Zeltdach zulässig.

Bei Hausgruppen muss das Dach des gesamten Baufeldes, bei Doppelhäusern das Dach der angrenzenden DH- Hälfte gleichermaßen gestaltet werden.

Darüber hinaus sind in allen Baugebieten Walmdächer sowie „gekappte“ Dächer, bei denen der eigentliche Spitzboden weggelassen und durch ein Flachdach ersetzt wird, nicht zulässig. (Abb.8)

Bei Staffelgeschossen müssen die vordere und hintere Außenwand um mindestens 1,50 m dieses Geschosses gegenüber der darunter liegenden Außenwand zurückspringen. Die Firsthöhe ist auf 9,50 m begrenzt. Doppelhäuser und Hausgruppen sind aufeinander abzustimmen. (Siehe Abb. 3)

Dachüberstände sind auf maximal 70 cm begrenzt. (Siehe Abb. 9)

Dieses Höchstmaß gilt auch für den seitlichen Dachüberstand (Ortgang). Bei Pultdächern sind aus gestalterischen Gründen auch größere Dachüberstände möglich. Der seitliche Dachüberstand ist in diesem Fall ebenfalls auf 0,70 m begrenzt.

## **2.2 Dachgauben**

Gauben dürfen in der Summe ihrer jeweiligen Breiten max. 50 % der Gesamtdachbreite ausmachen. Die maximale Breite der einzelnen Gauben ist auf 2,00 m begrenzt. Der Abstand untereinander, zu der Außenkante der eigenen Gebäudeabschlusswand und zu dem freien Dachrand muss mindestens 1,25 m betragen. (Siehe Abb.9)

Gauben müssen auf die Gliederung der darunter liegenden Fassade bezogen sein.

Nebendächer wie Dächer von Gauben müssen eindeutig – mindestens 1,00 m – unter der Firstlinie zurückbleiben. Gauben in der 2. Dachebene sind nicht zulässig. (Siehe Abb. 9)

## **2.3 Zwerchhäuser**

Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Aufbauten dürfen eine maximale Einzelbreite von 50% der Fassadenbreite haben. Der obere Abschluss muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen. (Siehe Abb. 4)

## **2.4 Dachmaterial und Dachfarbe**

Die Dächer sind grundsätzlich aus grauen (alle Grau- und Anthrazittöne), nicht glänzenden Ton- oder Betonsteinpfannen herzustellen. Alternativ ist eine Eindeckung mit Zink- oder Aluminiumfarbenen Blech möglich. Bei Hausgruppen muss das gesamte Baufeld, bei Doppelhäusern die angrenzende DH - Hälfte gleichermaßen gestaltet wird.

Dachaufbauten sind in Material und Farben dem Hauptdach anzupassen.

## **3. Wintergärten**

Wintergärten sind nur außerhalb der als Vorgartenzone gekennzeichneten Fläche und nicht in den seitlichen Abstandsflächen zulässig.

Wintergärten dürfen die hintere Baugrenze bis zu 3,00 m überschreiten. Konstruktive Elemente (Sockel, Pfeiler o.ä.) müssen sich dem verglasten Anteil deutlich unterordnen.

## **4. Werbeanlagen**

Werbeanlagen sind nur in untergeordneter Form, zurückhaltender Gestaltung und ausschließlich an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen eine Größe von max. 1 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Je werbender Einrichtung ist nur eine Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen an oder auf Dächern sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe nicht überschreiten.

Bewegliche Lichtwerbeanlagen, beleuchtete Attika- bzw. Gesimsbänder und freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

## **5. Einfriedungen**

### **5.1 Vorgarten**

In der als „Vorgartenzone“ festgesetzten Fläche sind vor den Gebäuden an der Grenze zur öffentlichen Verkehrsfläche nur lebende Hecken bis 0,75 m Höhe zulässig. (Siehe Abb. 10) Dementsprechend sind Maschendraht-, Stabgitterzäune, Mauern, Holzzäune oder ähnliche Einfriedungen unzulässig.

#### Sonderfall „Eckgrundstücke“

Entlang der giebelseitigen Grundstücksgrenze kann das Grundstück auch mit einer maximal 1,80 m hohen lebenden Hecke (ggf. in Verbindung mit einem maximal 1,80 m hohen grünen Stabgitterzaun) eingefriedet werden. Diese Einfriedung darf die verlängerte vordere Baugrenze nicht überschreiten.

### **5.2 Wohngarten:**

Als Begrenzung privater Gärten zu öffentlichen Grünflächen sind nur Holzzäune mit senkrechter Lattung oder lebende Hecken bis zu 1,80m Höhe (ggf. in Verbindung mit einem max. 1,80 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzaun) zulässig. Jäger- oder Holzflechtzäune sowie Mauern sind nicht zulässig.

Als Begrenzung privater Gärten untereinander sind Holzzäune mit senkrechter Lattung oder lebende Hecken bis zu 1,80 m Höhe (ggf. in Verbindung mit einem max. 1,80 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzaun) zulässig. Jäger- oder Holzflechtzäune sowie Mauern sind nicht zulässig (Siehe Abb. 10).

Im Bereich der Terrassen im direkten Anschluss an die Gebäude sind Trennwände bis zu 2,00 m Höhe über eine Tiefe von 4,00 m als Holzzäune oder Mauern zulässig.

Innerhalb der Flächen der Regenwassermulden sind Einfriedungen unzulässig.

## **6. Garagen**

Garagen sind farblich auf das Hauptgebäude abzustimmen.

## **7. Vorgartenzone**

Der Bebauungsplan setzt eine „Vorgartenzone“ fest, für die besondere Gestaltungs- und Bebauungsvorschriften gelten:

In den Vorgartenzonen sind Garagen, Carports sowie Stellplätze nur in den mit Ga und GSt gekennzeichneten Flächen zulässig. (Siehe auch Punkt 4.2-Garagen und Stellplätze)

Einfriedungen entlang der „Vorgartenzone“ sind unter 5.1 geregelt.

Innerhalb der „Vorgartenzone“ sind Einfriedungen zu den Nachbargrenzen unzulässig. Standplätze für Abfallbehälter sind in der festgesetzten „Vorgartenzone“ nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünter Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) optisch von drei Seiten abgegrenzt werden. Heckenpflanzungen um Abfallbehälter dürfen die für Vorgartenbereiche vorgegebene Höhe von 0,75 m überschreiten. Die Höhe der Abgrenzung ist so wählen, dass die Abfallbehälter nicht mehr sichtbar sind.

Die als „Vorgartenzone“ festgesetzten Flächen sind als naturnahe Garten- und Grünflächen anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. (Siehe Abb. 11)

Wegebefestigungen sind in den Bereichen, die als Vorgartenzone festgesetzt sind, nur in Grau- oder Anthrazittönen zulässig. (z.B. Betonpflaster, Plattenbeläge, Natursteine) Ausnahmsweise sind in den rotbraunen Baufeldern (Siehe B! Punkt 3) auch rote -rotbraune Wegebefestigungen zulässig.

## **C Hinweise**

### **1. Kampfmittelbeseitigung**

Es bestehen Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern/Kampfmitteln.

Im unmittelbaren Bereich jedoch befinden sich keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie der Freiheit von Kampfmitteln kann nicht gewährt werden.

Daher sind bei Kampfmittelfunden während der Erd-/Bauarbeiten die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

### **2. Deutsche Telekom AG, T Com**

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschießungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich (mindestens 6 Monate vor Baubeginn) schriftlich angezeigt wird.

Zuständiges Ressort: PTI 24, Hr. Sußmann, Am Gut Wolf 3, 52070 Aachen, Tel. 0241/9195771, Fax 0241/9195797

### **3. Grundwasserabsenkung**

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch den Braunkohlebergbau bedingten Grundwasserbeeinflussung.

### **4. Bodendenkmalpflege**

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

### **5. Oberflächenwasser**

Die Ableitung des Oberflächenwassers der Straßen einschließlich der privaten Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze ist durch den Anschluss an den Mischwasserkanal zu gewährleisten. (Siehe Abb. 12)

### **6. Höhenbezug**

Aufgrund von Grundwasserabsenkung durch den benachbarten Tagebau treten Bodensenkungen in dem vorliegenden Planungsgebiet auf.

Die angegebenen und geplanten Höhen beziehen sich daher auf ein örtliches Höhensystem, das durch die zwei Höhenbezugspunkte H1 und H2 festgelegt ist. Für alle weiteren Arbeiten/Planungen sind diese Höhen anzuhalten. (Anlagen)

## **D Empfehlungen**

### **1. Bepflanzung auf privaten Baugrundstücken**

Es wird empfohlen pro 150 m<sup>2</sup> nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum II. Ordnung und pro 400 m<sup>2</sup> ein Baum I. Ordnung zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten insbesondere entlang der Regenwassermulden und an den Kreuzungspunkten der Mulden.

Es wird empfohlen, für die Zuwegungen und Zufahrten versickerungsfähiges Pflaster zu verwenden.

### **2. Sicherung der natürlichen Bodenbeschaffenheit**

Der Rhein-Erft-Kreis weist darauf hin, dass ausweislich der Karte der schutzwürdigen Böden des Geologischen Dienstes NW Böden mit hoher regionaler Bodenfruchtbarkeit vorliegen. Bei Baumaßnahmen ist der Mutterboden zu lagern und wieder zu verwenden. Im Bereich der im Bebauungsplan festgesetzten Grün- und Freiflächen ist bei der Bauausführung der Hinweis des Rhein-Erft-Kreises zu beachten und die Sicherung der natürlichen Bodenbeschaffenheit durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

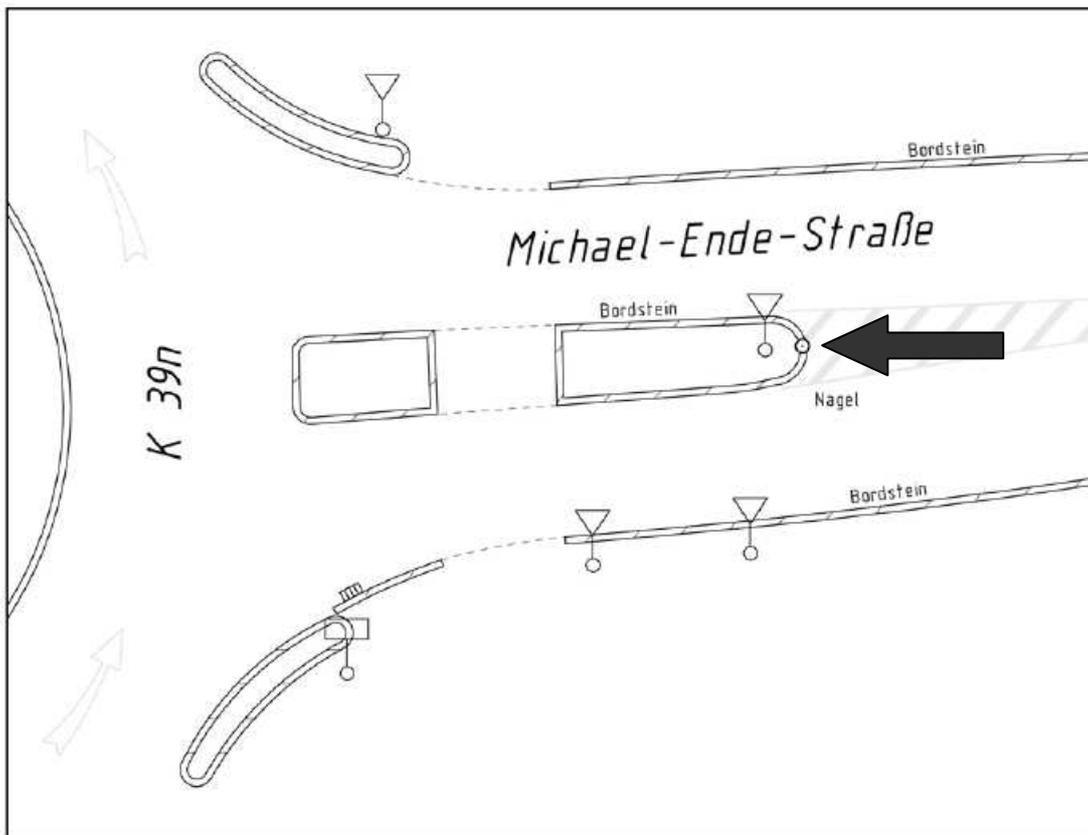
### **3. Gründächer**

Bei geringer Dachneigung wird empfohlen, Gründächer zu verwenden.

# Höhenbezugspunkt

## H1

Gemarkung : Sindorf  
Flur : 3  
Projekt : B.-Plan "Lammertsheck" SI 252  
Lage : Michael-Ende-Straße/K 39n



**Dipl.-Ing. Norbert Jökel**  
öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Ottostraße 1  
50170 Kerpen-Sindorf

Fon. 02273-954813  
Fax. 02273-954814

eMail. [plan@vermessung-joekel.de](mailto:plan@vermessung-joekel.de)

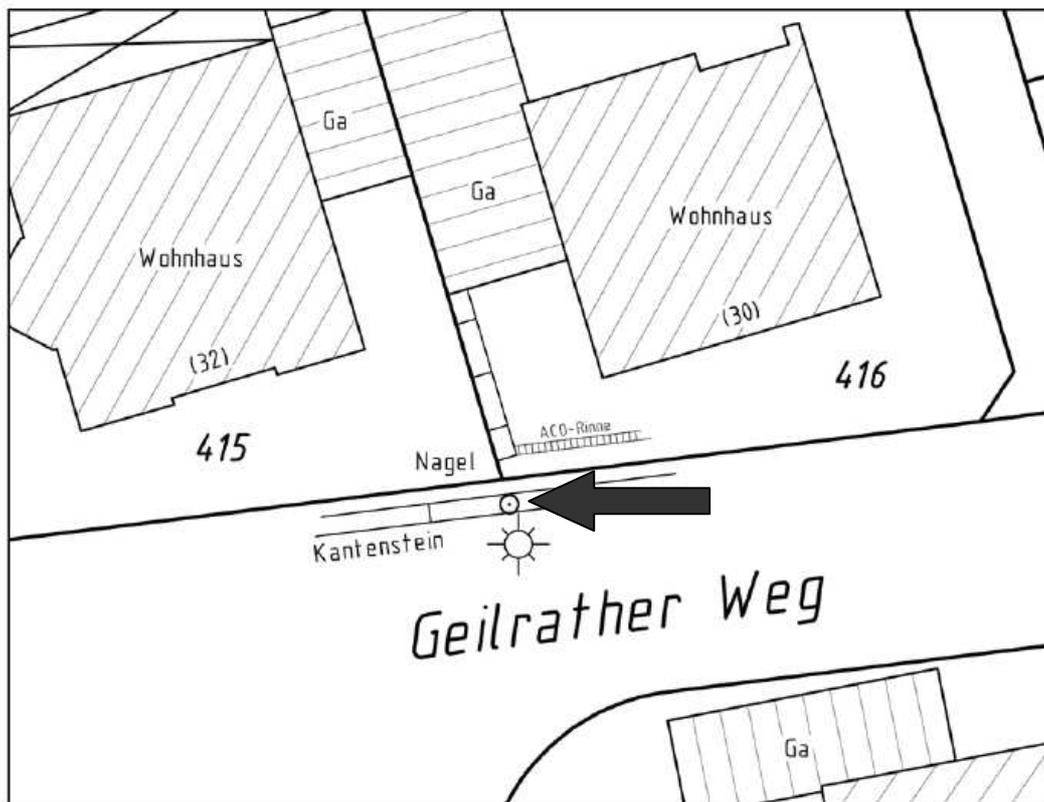
Rechtswert 2546414.8  
Hochwert 5641362.3  
Höhe 78.745  
Vermarkung Nagel im Bordstein

## Höhenbezugspunkt

### H2

Gemarkung : Sindorf  
Flur : 5

Projekt : B.-Plan "Lammertsheck" SI 252  
Lage : Geilrather Weg Haus-Nr. 30/32



**Dipl.-Ing. Norbert Jökel**  
öffentl. bestellter Vermessungsingenieur

Ottostraße 1  
50170 Kerpen-Sindorf

Fon. 02273-954813  
Fax. 02273-954814

Rechtswert 2546848.9

Hochwert 5641634.3

Höhe 75.460

Vermarkung Nagel im Kantenstein

eMail. plan@vermessung-joekel.de

## E Anlagen

Abb. 1

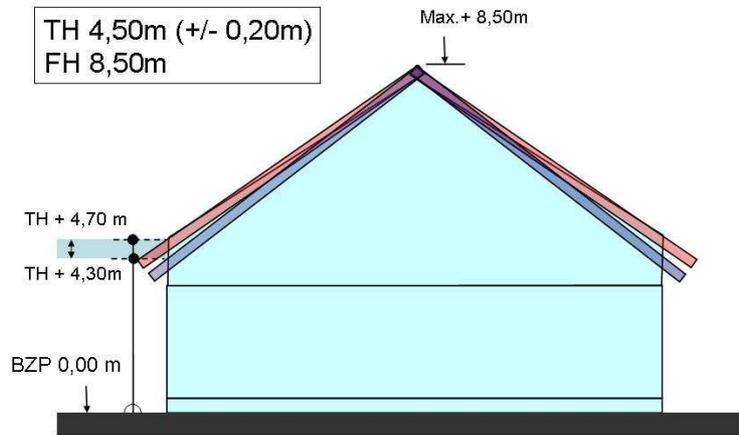


Abb. 2

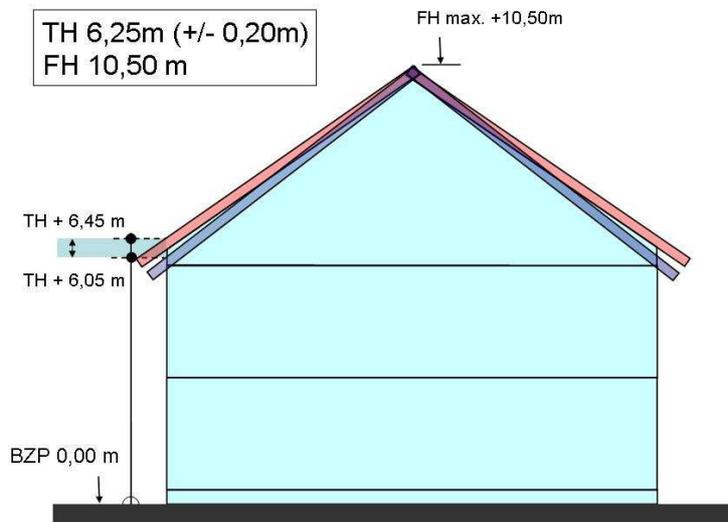


Abb. 3

Regelung zu Staffelgeschossen

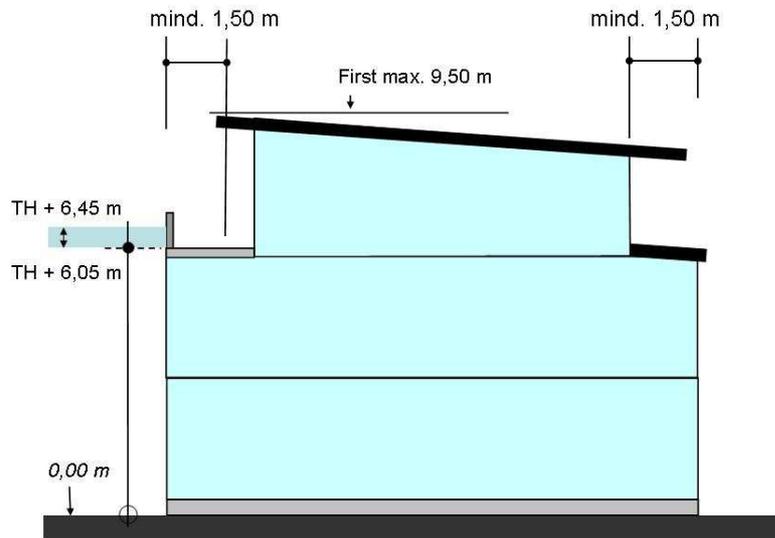


Abb.4

Regelung zu Vorsprüngen

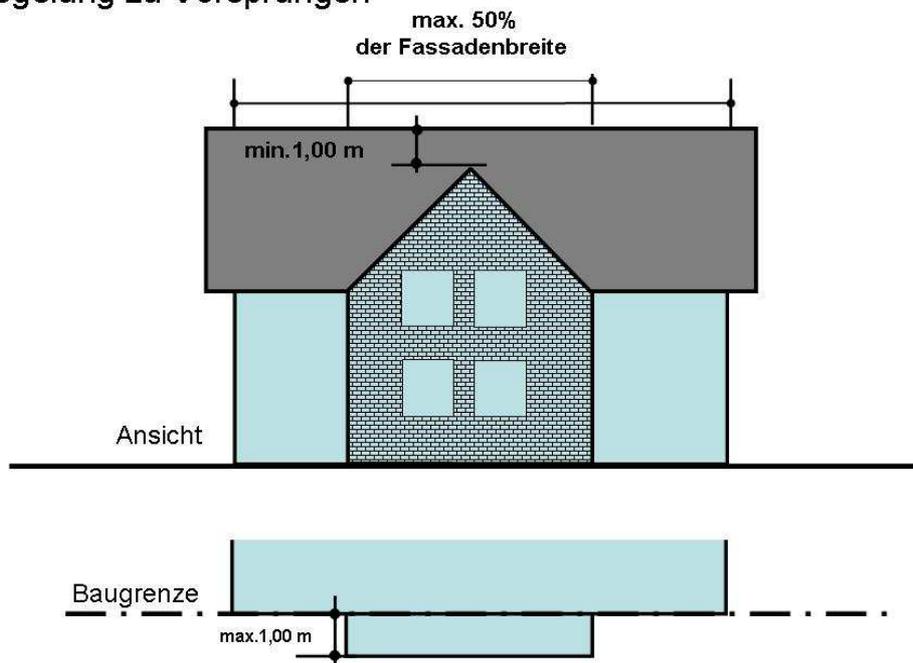


Abb. 5

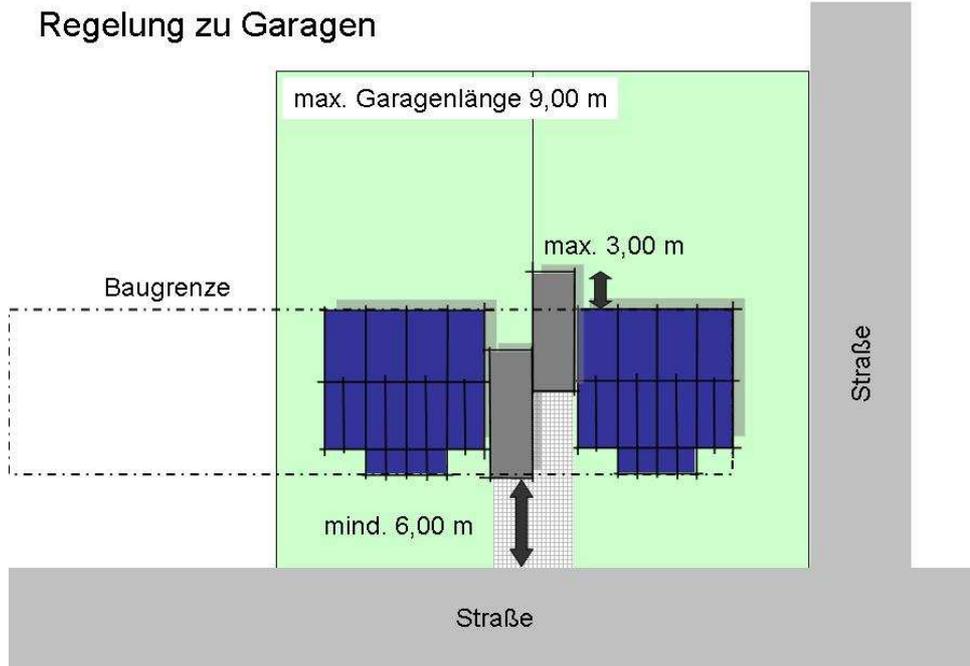


Abb. 6

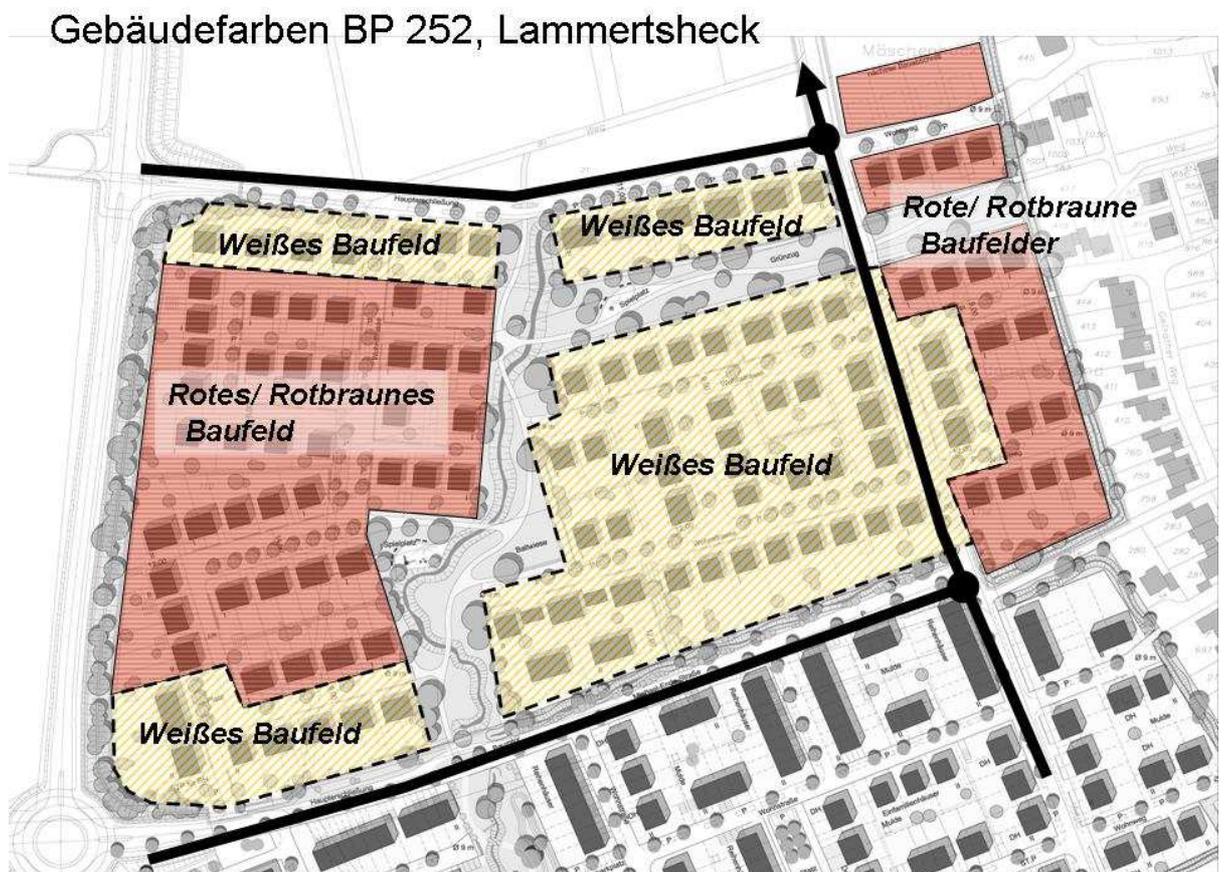


Abb. 7

Regelung zu 2. Material oder Farbe

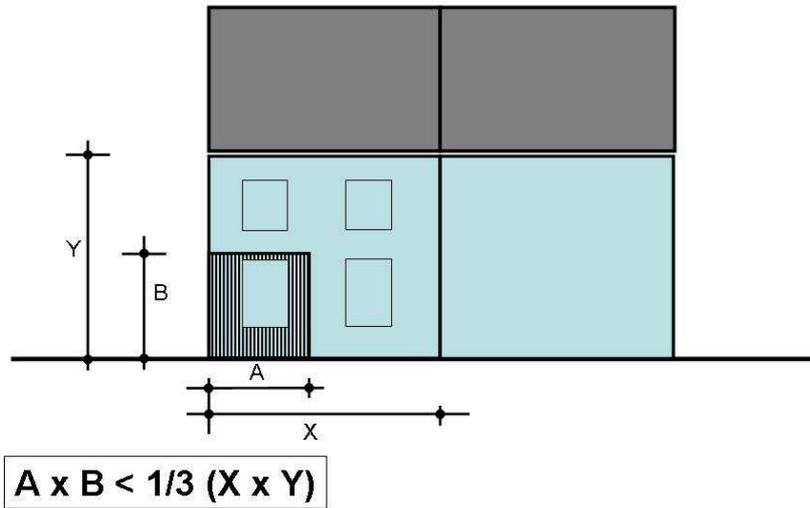


Abb. 8

Keine abgeschnittene Dachformen

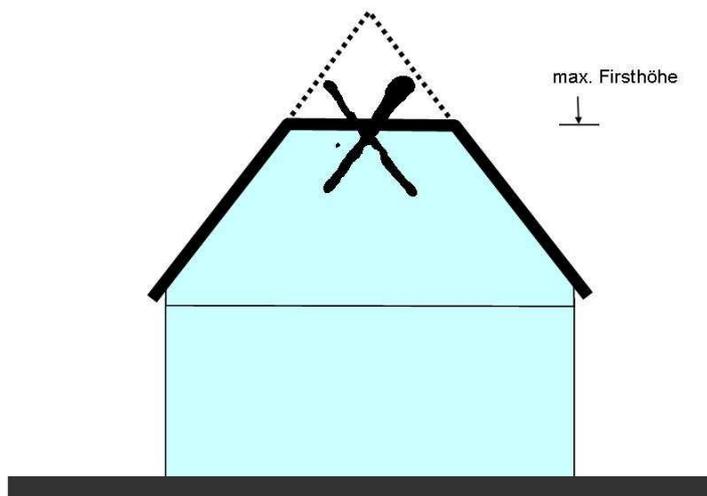


Abb. 9

## Regelung zu Dachgauben

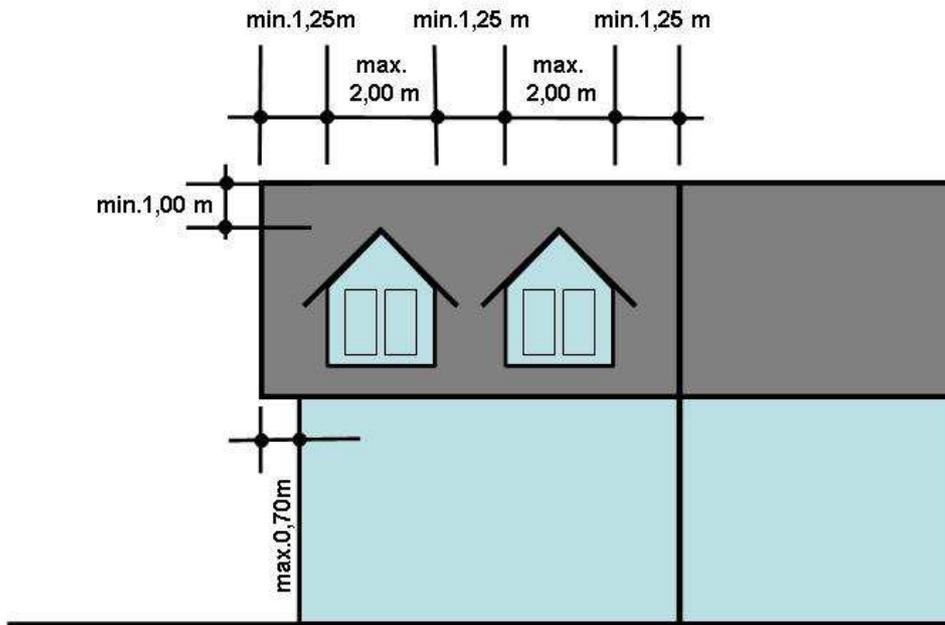


Abb. 10

### Regelung zur Einfriedung

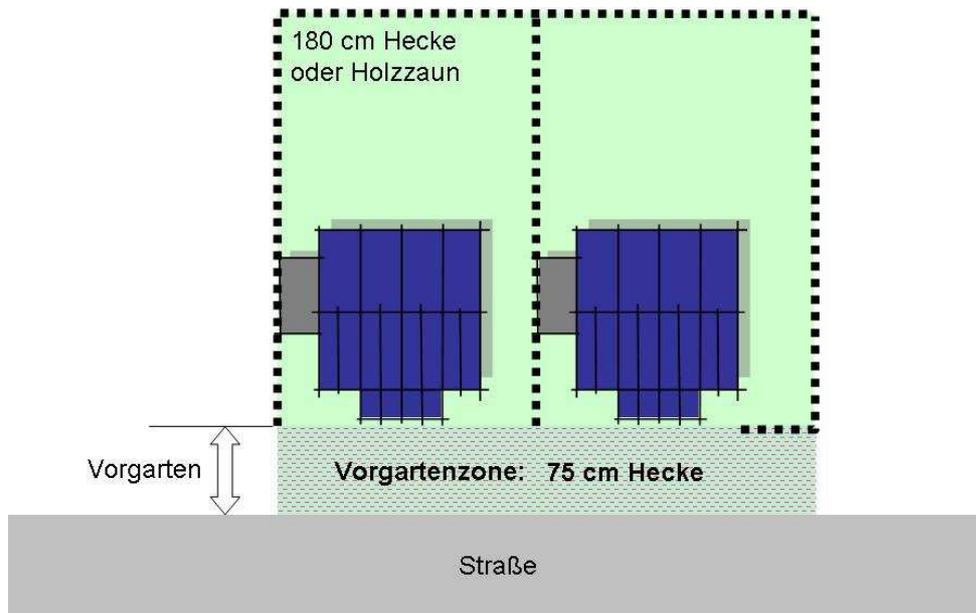


Abb. 11

### Versiegelung in der Vorgartenzone

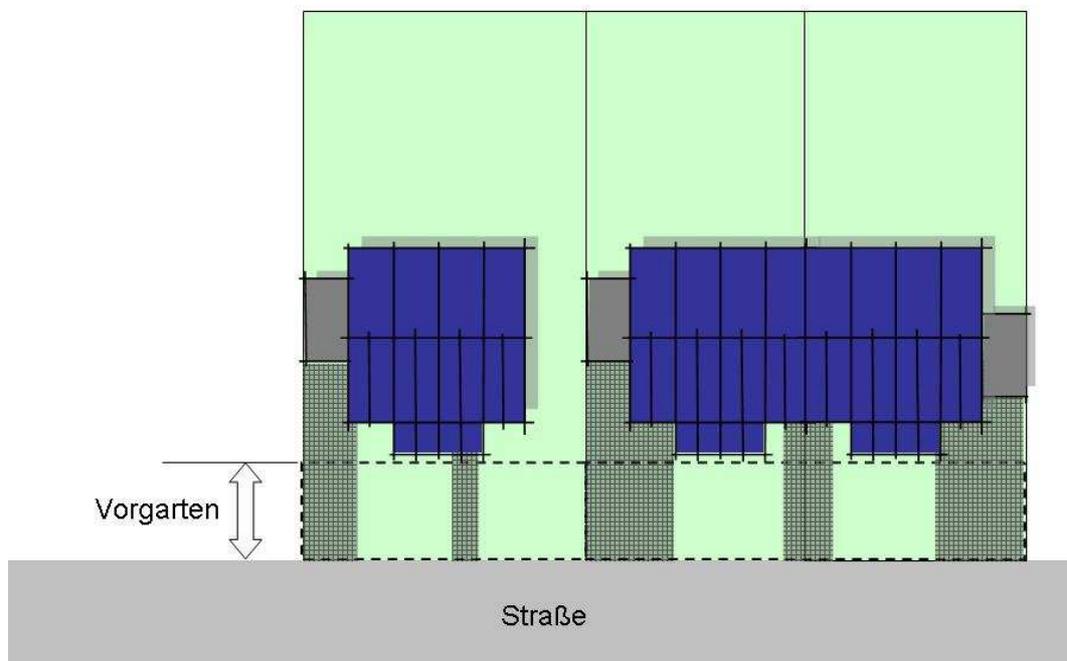
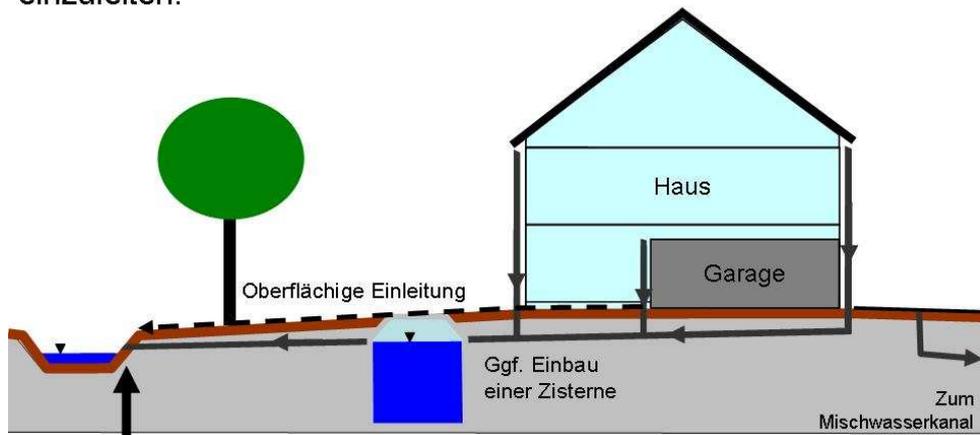


Abb. 12

Regelung zur Regenwassereinleitung der Dachflächen (Haus und Garagendach) in die Transportmulde.  
Regenwasser der Zufahrten sind in den Mischwasserkanal einzuleiten.



Einleitungsrohr böschungsgleich  
kürzen und mit Wasserbausteinen  
stabilisieren