

Änderungen nach Offenlage kursiv und fett gedruckt

A Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 1.1 Allgemeines Wohngebiet - WA (gem. § 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 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, Garagen und Abstellräume
 - 4.3 Unzulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Abstellräume
5. Öffentliche Grünflächen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - 5.1 Zentraler Nord-Süd-Grünzug
 - 5.2 Öffentlich Grünfläche zur angrenzenden Wohnbebauung „Am Kolvermaar“
 - 5.3 Öffentliche Grünfläche südlich der Heppendorfer Straße und im Südwesten des Plangebietes
 - 5.4 Öffentliche Grünflächen entlang der Planstraße
 - 5.5 Öffentliche Grünfläche nördlich der Stellplätze
 - 5.6 Öffentliche Grünstreifen mit Fuß- und Radwegen
 - 5.7 Begrünung der Verkehrsflächen
 - 5.8 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen
 - 5.9 Fuß- und Radwege
 - 5.10 Gehölzlisten
 - 5.11 Durchführung
 - 5.12 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
6. Flächen für die Abwasserbeseitigung
gem. § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB i.V.m § 51 a Landeswassergesetz NW)
7. Mit Geh, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen und Flächen für Gemeinschaftsanlagen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 und 22 BauGB)
8. Veränderung der Geländeoberfläche
9. ***Aufschüttungen und Abgrabungen***

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. Erdbebenzone
2. Deutsche Telekom AG, T- Com
3. Bodendenkmalpflege
4. Militärflugplatz Nörvenich
5. Oberflächenwässer
6. Höhenbezug
7. **Sicherheitseinrichtungen**

D Empfehlungen

1. Sicherung der natürlichen Bodenbeschaffenheit

E Anlagen

A Planungsrechtliche Festsetzungen

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

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

In den als WA – Allgemeines Wohngebiet – festgesetzten Bereichen sind die 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 allgemein zulässigen „der Versorgung des Gebiets dienenden Läden“ unzulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (vgl. Abb. 2- 6) (gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO)

Die Trauf- bzw. Firsthöhen sind über einen Bezugspunkt festgesetzt. Bezugshöhe ist jeweils die für jedes Grundstück festgesetzte Endausbauhöhe der Erschließungsstraße.

Grundlage für die Höhenbestimmung sind die Bezugspunkte H3 und H4

Die Traufhöhe ist innerhalb der angegebenen min./max. Werte variabel, die angegebene Firsthöhe ist eine maximale Höhe.

Unterschieden werden

- Bautyp 1 = optisch I–geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (Abb. 2)
- Bautyp 2 = optisch II–geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss (Abb. 3)
- Bautyp 3 = Bungalow mit flach geneigtem Dach (Abb. 4)

Doppelhäuser sind in ihrer Höhe (Trauf-und Firsthöhe) einheitlich auszubilden (Abb. 6).

Sonderbauformen (vgl. Abb. 7 und 8)

Als Sonderbauformen werden Bauformen bezeichnet, die abweichend von einem Standardhaus eine andere Kubatur und/oder andere Dachformen aufweisen. Um auch solche Bauformen in einer, dem Baufeld ähnlichen Maßstäblichkeit zu ermöglichen, müssen folgende Randbedingungen erfüllt sein:

Bei Sonderbauformen müssen die vordere und hintere Außenwand des oberen Geschosses um mindestens 1,50 m gegenüber der darunter liegenden Außenwand zurückspringen. Die Firsthöhe ist auf 8,50 m (Gebäudetyp 1) bzw. 10,00 m (Gebäudetyp 2) begrenzt. Doppelhäuser sind aufeinander abzustimmen. Bei Pultdächern sind auch größere Dachüberstände möglich. Der seitliche Dachüberstand ist in diesem Fall ebenfalls auf 0,70 m begrenzt. Die Traufe ist entsprechend beigefügter Grafik zu ermitteln.

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 einzelnen Baufeldern werden Einzel- und Doppelhäuser 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 zulässig sind.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen (vgl. Abb. 9) (gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 (3) BauNVO)

Die vordere und hintere Baugrenze darf für Erker, Zwerchgiebel und ähnliche Gebäudeteile über

- maximal 50 % der Fassadenbreite bei Bautyp 2 und
 - maximal 60 % der Fassadenbreite bei Bautyp 1
- um bis zu 1,00 m überschritten werden.

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. Doppelhäuser sind grundsätzlich traufständig 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 m² und einen umbauten Raum von 30 m³ nicht überschreiten. Ställe für Tierhaltung sind unzulässig.

4.2 Stellplätze, Garagen und Abstellräume (vgl. Abb. 10)

Pro Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem privatem Grundstück nachzuweisen.

Der Stauraum vor Garagen/Carports muss auf dem Grundstück mindestens 6,0 m betragen.

Hinweis: Somit ist der Nachweis für den zweiten privaten Stellplatz auf dem Grundstück erbracht.

Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellräume dürfen die hintere Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten.

Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellräume sind

- innerhalb der überbaubaren Fläche,
- entlang der seitlichen Baugrenze
- und in den gesondert gekennzeichneten Flächen zulässig.

In der als „Vorgartenzone“ bezeichneten Fläche sind nur Stellplätze zulässig. Carports, Garagen und Abstellräume sind unzulässig.

Ausnahme:

In den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen sind Garagen, Carports und Abstellräume auch innerhalb der seitlichen Vorgartenzonen zulässig. Diese dürfen die hintere Baugrenze allerdings nicht überschreiten. (Siehe auch bauordnungsrechtliche Festsetzung Punkt 7- Vorgartenzone)

4.3 Unzulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Abstellräume

Zwischen den Baufeldern B3 und B4 sowie F1 und F2 sind Flächen dargestellt, in denen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Abstellräume unzulässig sind.

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. In der mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Grünfläche sind Gehölzgruppen aus Baum- und Straucharten der Gehölzlisten 4 und 4 (5) zu pflanzen. Der Gehölzanteil muss bei mind. 20 % liegen.

Zur Erschließung des Grünzugs sind Fuß- und Radwege zulässig und zwei Brücken über die zentrale Versickerungsmulde vorgesehen.

5.2 Öffentlich Grünfläche zur angrenzenden Wohnbebauung „Am Kolvermaar“ (Ordnungsnummer 5.2)

Der Grünbereich entlang der östlichen Plangebietsgrenze wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Der Großteil dieser Grünfläche wird mit der Zweckbestimmung „Fläche für Regenwasserversickerung“ festgesetzt. Innerhalb der Grünfläche sind Fuß- und Radwege zulässig.

5.3 Öffentliche Grünfläche südlich der Heppendorfer Straße und im Südwesten des Plangebietes (Ordnungsnummer 5.3)

Die Grünfläche wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche ist als extensive Rasenfläche mit einer Wildrasen- oder Wiesenansaat anzulegen. Die Fläche ist zusätzlich mit einer lockeren Baum- und Strauchpflanzung der Gehölzlisten 1 und 2 zu bepflanzen. Zusätzliche Ergänzungen können durch Hecken und Schnitthecken erfolgen.

Zur Erschließung des Gebietes sind im Bereich der beiden Grünflächen entlang der Heppendorfer Straße Fuß- und Radwege zulässig.

5.4 Öffentliche Grünflächen entlang der Planstraße E (Ordnungsnummer 5.4)

Die Grünbereiche werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen sind als Rasenfläche anzulegen. Zusätzliche Ergänzungen können durch Laubgehölze, Hecken und Schnitthecken erfolgen. Bei Pflanzung von Laubbäumen sind Bäume der Gehölzliste 3 zu wählen, wobei je Straßenzug nur eine Baumart zu verwenden ist.

5.5 Öffentliche Grünfläche nördlich der Stellplätze Planstraße A (Ordnungsnummer 5.5)

Die Grünfläche nördlich der Stellplätze wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche ist als Rasenfläche anzulegen und mit Laubbäumen der Gehölzliste 3 zu bepflanzen. Je Straßenzug ist nur eine Baumart zu verwenden. Als Ergänzung können die Laubbäume mit Sträuchern bzw. Schnitthecken unterpflanzt werden.

5.6 Öffentliche Grünstreifen teilweise mit Fuß- und Radwegen (Ordnungsnummer 5.6)

Die Grünstreifen werden als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Die Grünflächen sind als Rasenflächen anzulegen. Zusätzliche Ergänzungen können durch Hecken und Schnitthecken erfolgen.

Zur Erschließung des Gebietes sind innerhalb der öffentlichen Grünflächen Fuß- und Radwege zulässig.

5.7 Begrünung der Verkehrsflächen

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume im Bereich der Verkehrsfläche sind als hochstämmige Laubbäume der Gehölzliste 3 **(+4)** zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen. Je Straßenzug ist nur eine Baumart zu verwenden. Die Größe der Baumscheiben sollte mindestens 5 m² bzw. 12 m³ für den Wurzelraum betragen. Befahrbar abdeckungen der Baumscheiben sind zulässig. Gegen Anfahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

5.8 Zuordnung externer Kompensationsmaßnahmen

Für die Kompensationsmaßnahme werden 7.042 m² benötigt.

Für die durchzuführende Kompensationsmaßnahme steht ein Grundstück in der Gemarkung Sindorf, Flur 11 Flurstück Nr. 14 mit einer Größe von 9.067 m² zur Verfügung.

Diese Fläche wird gem. § 1a Abs. 3 BauGB dem Bebauungsplan SI Nr. 253 „Südlich Heppendorfer Straße“ räumlich zugeordnet.

5.9 Fuß- und Radwege

Die Fuß- und Radwege im Bereich der öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich mit wassergebundenen Belägen herzustellen. Die zentrale Versickerungsmulde wird an zwei Stellen mit Brücken gequert.

5.10 Gehölzlisten

Gehölzliste 1: Sträucher
Qualität: 2xv, o.B., 80-100)

- | | |
|----------------------------------|----------------------------------|
| ▪ Amelanchier lamarckii | Kanadische Felsenbirne |
| ▪ Amelanchier ovalis | Gewöhnliche Felsenbirne |
| ▪ Cornus mas | Kornelkirsche, Dirndlstrauch |
| ▪ Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| ▪ Corylus avellana | Waldhasel |
| ▪ Crataegus monogyna | Gemeiner Weißdorn |
| ▪ Deutzia magnifica | Hoher Storchenstrauch |
| ▪ Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| ▪ Kalmia angustifolia | Lorbeerrose |
| ▪ Ligustrum vulgare | Gemeiner Liguster |
| ▪ Lonicera xylosteum | Gemeine Heckenkirsche |
| ▪ Philadelphus coronarius | Bauernjasmin |
| ▪ Prunus spinosa | Schlehdorn, Schwarzdorn |
| ▪ Ribes rubrum | Rote Johannisbeere |
| ▪ Rosa canina | Hundsrose |
| ▪ Salix caprea | Sal-Weide |
| ▪ Salix purpurea | Purpur-Weide |
| ▪ Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| ▪ Viburnum lantana | Wolliger Schneeball |
| ▪ Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Gehölzliste 2: Bäume
Qualität: v Heister, o.B., 125-150

- | | |
|----------------------|-----------------|
| ▪ Acer campestre | Feld-Ahorn |
| ▪ Carpinus betulus | Hainbuche |
| ▪ Fagus sylvatica | Buche |
| ▪ Mespilus germanica | Mispel |
| ▪ Prunus avium | Vogel-Kirsche |
| ▪ Prunus padus | Trauben-Kirsche |
| ▪ Quercus petraea | Trauben-Eiche |
| ▪ Quercus robur | Stiel-Eiche |
| ▪ Sorbus aucuparia | Eberesche |
| ▪ Tilia cordata | Winter-Linde |
| ▪ Tilia platyphyllos | Sommer-Linde |

- *Ulmus carpinifolia* Feld-Ulme

Gehölzliste 3: Schmalkronige Bäume
Qualität: v Heister, o.B., 125-150

- *Carpinus betulus* `Fastigiata` Säulenhainbuche
- *Pyrus calleryana* `Chanticleer` Chinesische Birne `Chanticleer`
- *Tilia cordata* `Greenspire` Stadtlinde
- *Quercus robur* `Fastigiata` Säulen-Eiche
- *Sorbus intermedia* `Brouwers` Oxelbeere

Gehölzliste 4: Bäume im Bereich von Straßenverkehrsflächen
Qualität: Hochstamm, mDb, 3xv, 18-20

- *Acer platanoides* `Cleveland` Spitz-Ahorn
- *Fraxinus excelsior* `Westhofs Glorie` Straßen-Esche
- *Fraxinus angustifolia* `Raywood` Schmalblättrige Esche
- ~~*Sorbus thuringiaca* `Fastigiata` Thüringische Mehlbeere~~
- ~~*Ginkgo biloba* Fächerbaum~~
- ~~*Sophora japonica* Schnurbaum~~
- *Tilia cordata* `Rancho` Silber-Linde
- ~~*Liquidambar styraciflua* Amberbaum~~
- *Quercus palustris* `Fastigiata` Sumpfeiche

Gehölzliste 5: Bäume für Grünzug

Bäume I. Ordnung

Qualität: H, 4xv, m.B., StU 18-20 bzw. H, 4xv, m.B. StU 25-30; H, 5xv, m.B., StU 30-35 =
(auch Sorten möglich)

- *Aesculus hippocastanum* ** Gewöhnliche Rosskastanie
- *Acer pseudoplatanus* Bergahorn
- *Fagus sylvatica* ** Rotbuche
-
- *Fraxinus excelsior* Esche
- *Juglans regia* Walnuss
- ~~*Prunus hillieri* `Spire` Zierkirsche~~
- *Quercus robur* Eiche

Bäume II. Ordnung

Qualität: H, 3xv, m.B. StU 16-18; Sol., 3xv, m.B. 150-175 = ** (auch Sorten möglich)

- *Acer campestre* Feldahorn
- ~~*Alnus glutinosa* Schwarz-Erle~~
- *Amelanchier laevis* ** Felsenbirne
- *Carpinus betulus* Hainbuche
- *Crataegus monogyna* Gemeiner Weißdorn
- *Prunus avium* Vogelkirsche
- *Prunus padus* Traubenkirsche
- ~~*Pyrus calleryana* Chinesische Wildbirne~~
- *Quercus robur* Stieleiche
- ~~*Sorbus intermedia* Schwedische Mehlbeere~~
- *Tilia cordata* Winterlinde
- *Tilia cordata* `Rancho` Silber-Linde
- *Liquidambar styraciflua* Amberbaum

Für den im Bebauungsplan festgesetzten Kinderspielplatz dürfen die in der Richtlinie des GUV SI-8018 aufgeführten Giftpflanzen nicht verwendet werden.

5.11 Durchführung

Die festgesetzten Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie die externen Kompensationsmaßnahmen sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft, die aus der Realisierung des Bebauungsplanes SI 253 entstehen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf Grundlage des Umweltberichts fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Pflanzenausfälle sind art- und funktionsgerecht zu ersetzen. Bei Baumpflanzungen sind die Abstände zu Versorgungsleitungen gemäß dem Merkblatt für Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der FGSV zu berücksichtigen und mit den Trägern der Ver- und Entsorgungsleitungen abzustimmen.

Die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind spätestens in der Pflanzperiode nach Abschluss von Hochbaumaßnahmen vorzunehmen. Die festgesetzten Pflanzmaßnahmen im Bereich der Verkehrsfläche sind spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Verkehrsflächen und der Stellplatzanlagen durchzuführen.

5.12 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Während der Bauzeit ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen“ zu beachten. Insbesondere sind Bäume während der Bauzeit durch Bauzäune zu schützen.

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung (vgl. Abb. 19) (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. 19)
- (2) Die jeweiligen Gemeinschaftsanlagen ergeben sich wie folgend:
 - Einleitung in die Versickerungsmulde im zentralen Grünzug:
Gebäudegruppen A, B, C, D, E, F, G
 - Einleitung in die Versickerungsmulde an der östlichen Plangebietsgrenze:
Gebäudegruppen H, I, J

(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.

7. 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.

8. Veränderung der Geländeoberfläche (vgl. Abb. 11 und 12) (§ 9(3) BauONW)

~~Das vorhandene Gelände darf grundsätzlich durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht verändert werden.~~

Ausnahmen:

~~Im Bereich der Terrassen darf das Gelände der Fußbodenhöhe im Erdgeschoss angepasst werden. Der Mindestabstand zu den Grenzen muss 3,00 m betragen. Das Niveau zwischen Straße, Hauszugang und der Garage darf angepasst werden.~~

~~Die ursprünglich vorhandene Geländehöhe ist maßgeblich für die Höhe der Einfriedungen.~~

Die Vorgartenzone und die Garagenzufahrten sind höhenmäßig auf das Straßenniveau anzuheben.

Bis zur hinteren Ausbaugrenze(hintere Baugrenze + 4,00m) kann das Gelände auf das Straßenniveau der angrenzenden Straße angehoben werden.

Hinter der Ausbaugrenze darf das vorhandene Gelände durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht verändert werden. Im hinteren Gartenbereich muss jedes Grundstück an die Nachbargrenze ohne Absatz/ Versprung, Stützmauer oder künstliche Böschung anschließen.

9. Aufschüttungen und Abgrabungen (gem. § 9 (1) Nr. 26 BauGB)

Aufschüttungen, Abgrabungen bzw. deren Böschungen oder Stützmauern, die der Herstellung des Straßenkörpers einschließlich der Beleuchtung dienen, sind gem.

§ 9 (1) Nr. 26 BauGB auf den anschließenden Bauflächen zulässig. Sie müssen von den Anliegern übernommen werden.

B Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. BauoNW)

1. Leitmaterial und Farbe (vgl. Abb. 13 – 15)

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 A1, A2, B3, B4, C2, C4, D1, D2, E1, F5, G3, G4, H1, H2 und I1 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), grauweiß (RAL 9002), signalweiß (RAL 9003), reinweiß (RAL 9010), verkehrsweiß (RAL 9016), perlweiß (RAL 1013) und hellelfenbein (RAL 1015).
3. In den Baufeldern A3, B1, B2, C3, E2, F1, F2, F3, F4, G2, H3, I2, I3 und J1 ist als Fassadenmaterial rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk oder entsprechend farbige Putze zulässig.

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

2. Dächer

Die Dächer von Doppelhäusern sind einheitlich auszubilden.

2.1 Dachformen (vgl. Abb. 6, 16 und 17) (vgl. Festsetzungen zu Sonderbauformen 2.1)

Bei Doppelhäusern muss das Dach der angrenzenden DH- Hälfte gleichermaßen gestaltet werden.

„Gekappte“ Dächer sind unzulässig.

Dachüberstände sind auf maximal 70 cm begrenzt.

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 (vgl. Abb. 17)

Gauben dürfen in der Summe ihrer jeweiligen Breiten max. 50 % der Gesamtdachbreite ausmachen. Die maximale Breite der einzelnen Gauben ist auf 2,30 m begrenzt. Der Abstand

untereinander, zu der Außenkante der eigenen Gebäudeabschlusswand und zu dem freien Dachrand muss mindestens 1,25 m betragen.

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.

2.3 Zwerchhäuser (vgl. Abb. 9)

Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Gebäudeteile dürfen eine maximale Breite von 50% (Gebäudetyp 2) und 60% (Gebäudetyp 1) der Fassadenbreite haben. Der obere Abschluss muss mindestens 1,0 m unter dem Hauptfirst liegen.

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 Doppelhäusern muss 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 m² 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 (vgl. Abb. 18)

Für die Höhe der Einfriedung ist die vorhandene ursprüngliche Geländehöhe maßgeblich.

Innerhalb der Flächen der Regenwassermulden sind Einfriedungen unzulässig.

5.1 Vorgarten

In der als „Vorgartenzone“ festgesetzten Fläche sind nur lebende Hecken bis 0,75 m Höhe zulässig. Dementsprechend sind Maschendraht-, Stabgitterzäune, Mauern, Holzzäune oder ähnliche Einfriedungen unzulässig.

Innerhalb der „Vorgartenzone“ sind 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.

5.2 Wohngarten:

Als Begrenzung privater Gärten untereinander und zu öffentlichen Grünflächen 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. Die ursprüngliche Geländehöhe ist maßgeblich für die Höhe der Einfriedungen.

Im Bereich der Terrassen von Doppelhäusern 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.

6. Garagen

Garagen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude oder auf die angrenzende Nachbargarage abzustimmen.

7. Vorgartenzone

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

In den Vorgartenzonen sind Garagen, Carports und Abstellräume nur in den mit G 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.

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 auch rote -rotbraune Wegebefestigungen zulässig.

C Hinweise

1. Erdbebenzone

Die Gemarkung Sindorf der Stadt Kerpen befindet sich in Erdbebenzone 3 der Untergrundklasse S (S= Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung).

1.1 Einflüsse durch Sumpfung und Grundwasserabsenkung

Wegen Sumpfungsmaßnahmen und druckempfindlichen lößbürtigen Deckschichten sind ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen, deshalb können ggf. besondere bauliche Maßnahmen im Gründungsbereich baulicher Anlagen erforderlich werden. Eine Kennzeichnung ist empfehlenswert. Es wird empfohlen, den Baugrund im Hinblick auf seine Tragfähigkeit und sein Setzungsverhalten untersuchen und bewerten zu lassen.

2. Deutsche Telekom AG, T- Com

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordination 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. 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, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/9039-199 oder der Gemeinde unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

4. Militärflugplatz Nörvenich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bauschutzbereiches Nörvenich. Aufgrund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgasemissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden wegen des frühen Hinweises nicht anerkannt.

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

6.1 Einflüsse durch Sumpfung und Grundwasserabsenkung

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 H3 und H4 festgelegt ist. Für alle weiteren Arbeiten/Planungen sind diese Höhen einzuhalten. (Anlagen)

7. Sicherheitseinrichtungen

Es wird auf das Beratungsangebot zu Kriminalpräventiv wirkenden Ausstattungen von Baugebieten mit einbruchhemmenden Sicherheitseinrichtungen hingewiesen.

Der Bauherr soll frühzeitig auf dieses Beratungsangebot 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.

Eine Terminabsprache ist unter der Telefonnummer der Polizeilichen Beratungsstelle unter 02233-52-4816 oder -4817 möglich.

D Empfehlungen

1. 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.

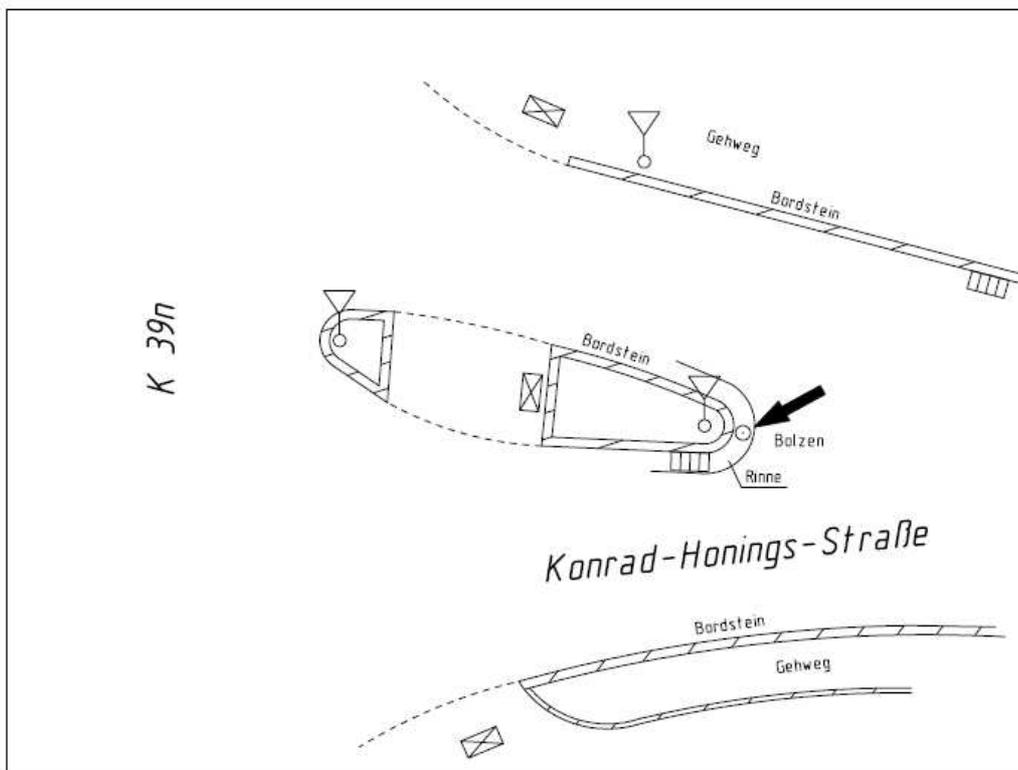
E Anlagen

Höhenbezugspunkt

H3

Gemarkung : Sindorf
Flur : 3, 19

Projekt : BP 253
Lage : K 39n / Konrad-Honings-Straße



Rechtswert2546428,8.....
Hochwert5641673,9.....
Höhe77,244.....
VermarkungBolzen in der Rinne.....
Koordinatensystem GK/Netz 77

Dipl.-Ing. Norbert Jökel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ottostraße 1
50170 Kerpen

Telefon 02273-954813
Telefax 02273-954814

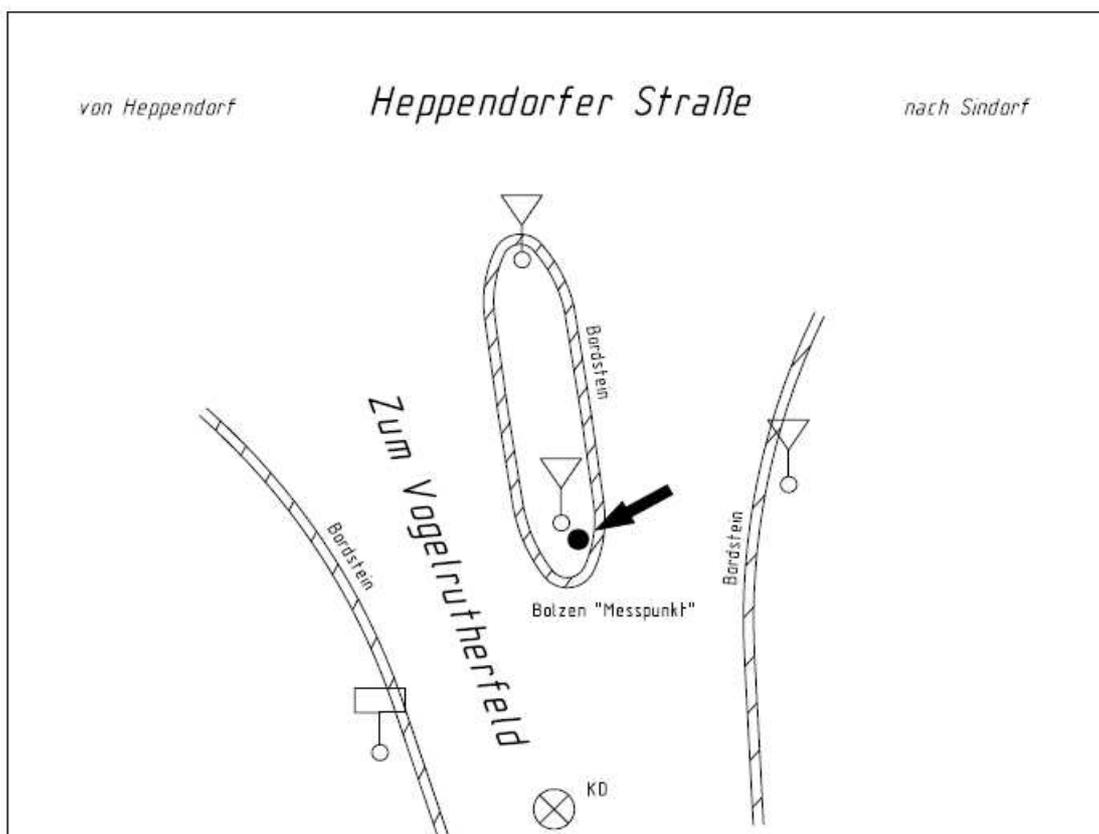
eMail plan@vermessung-joekel.de

Höhenbezugspunkt

H4

Gemarkung : Sindorf
Flur : 3, 19

Projekt : BP 253
Lage : Heppendorfer Straße /
Zum Vogelrutherfeld



Dipl.-Ing. Norbert Jökel

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ottostraße 1
50170 Kerpen

Telefon 02273-954813
Telefax 02273-954814

eMail plan@vermessung-joekel.de

Rechtswert ..2546693.5.....
Hochwert ..5641889.4.....
Höhe ..76.349.....
Vermarkung ..Bolzen "Messpunkt".....
Koordinatensystem GK/Netz 77

Abbildung 1

Lage des Bezugspunktes

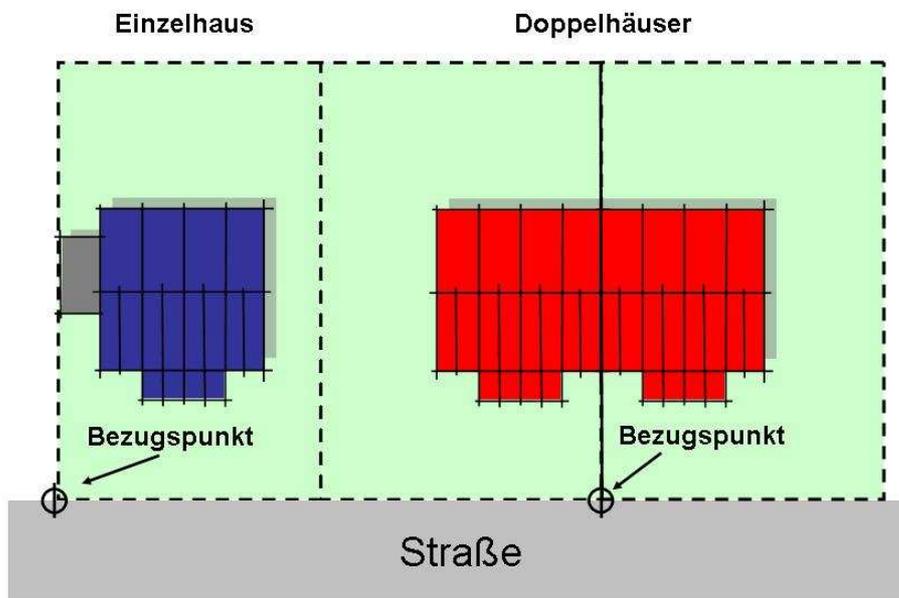


Abbildung 2

optisch I-geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss

Bautyp 1
Traufhöhe 4,00m bis 4,35m
Firsthöhe max 9,50m

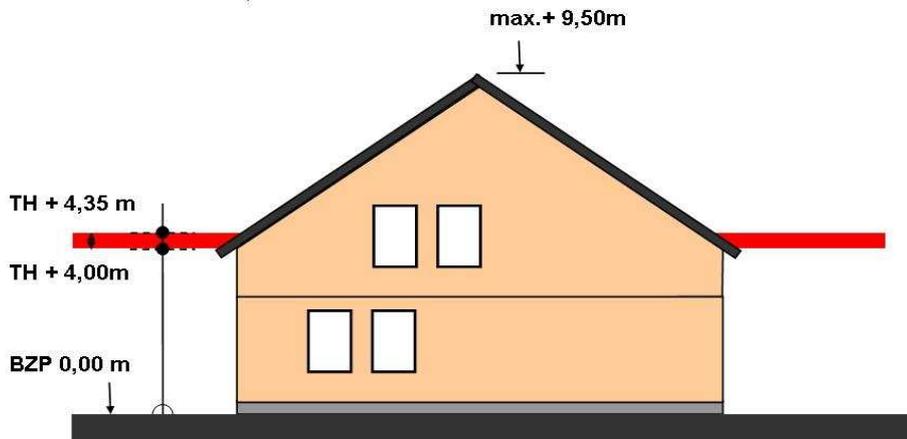


Abbildung 3

optisch II-geschossige Bauweise mit ausgebautem Dachgeschoss

Bautyp 2
Traufhöhe 6,00m bis 6,45m
Firsthöhe max. 11,00m

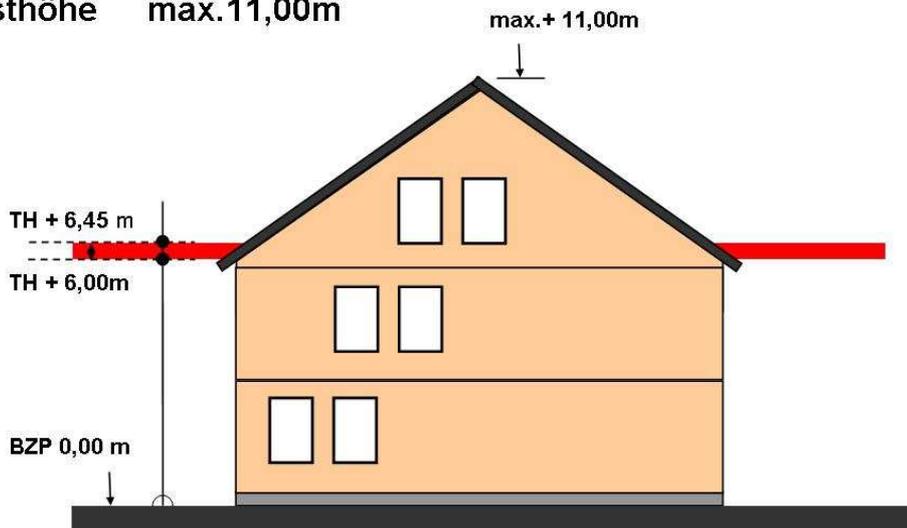


Abbildung 4

Bungalow mit flach geneigtem Dach

Bautyp ③

Traufhöhe 3,20m bis 3,60m

Firsthöhe max 7,00m

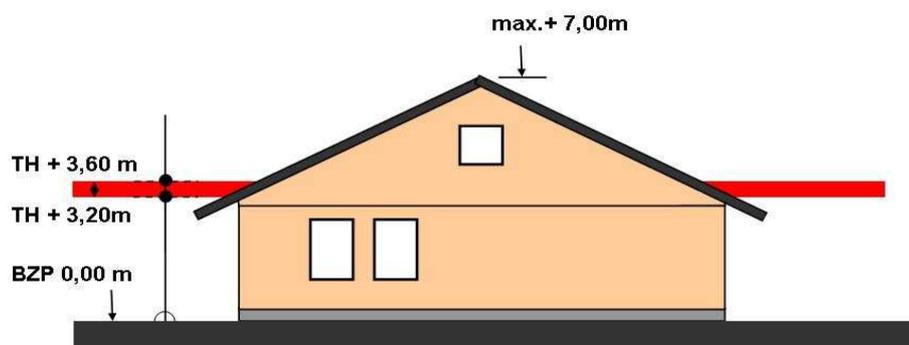


Abbildung 5

Gebäudehöhen

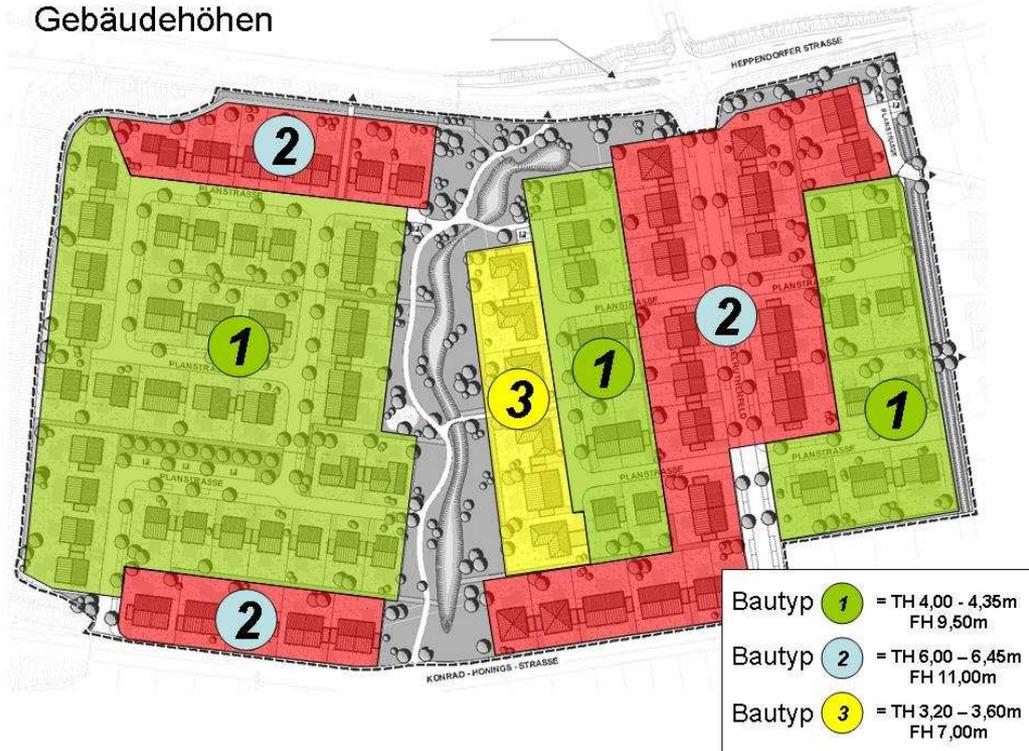
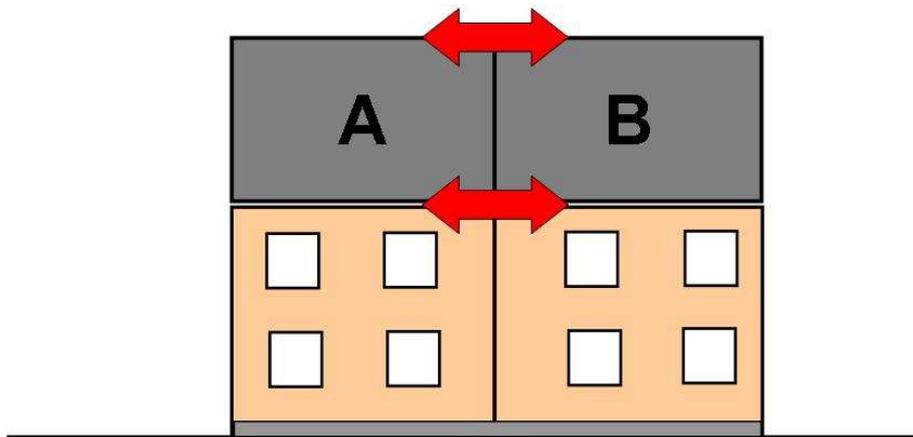


Abbildung 6



Traufhöhe A = Traufhöhe B
Firsthöhe A = Firsthöhe B

Abbildung 7

Sonderbauformen Bautyp ①

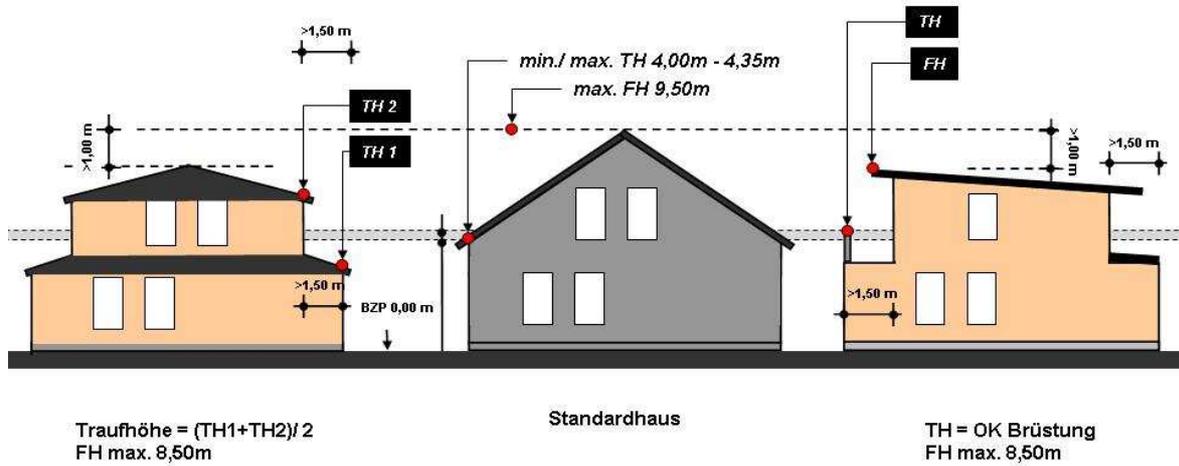


Abbildung 8

Sonderbauformen Bautyp ②

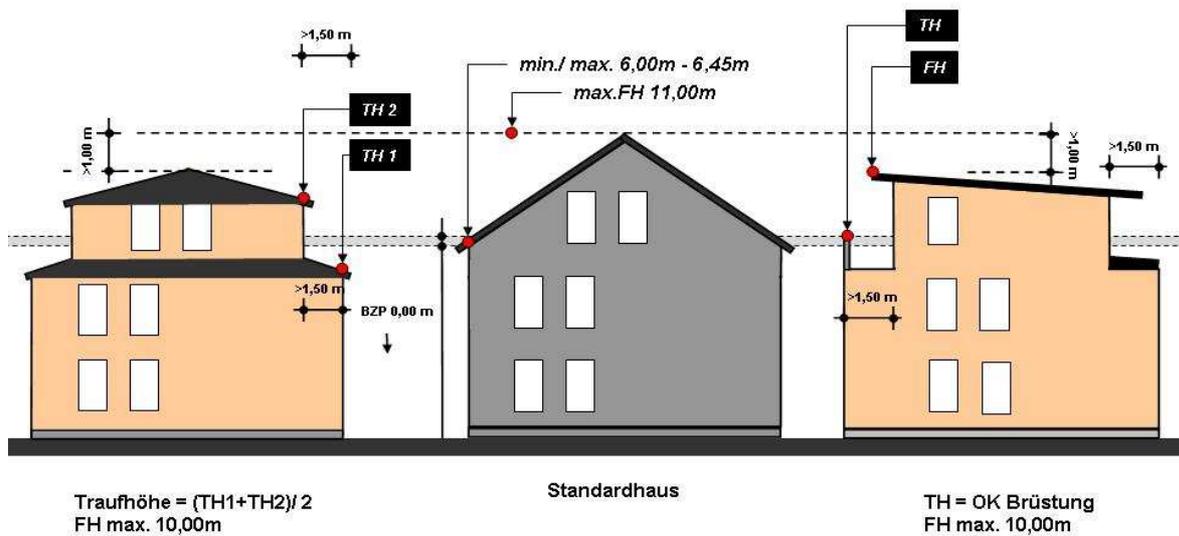


Abbildung 9

Regelung zu Vorsprüngen und Zwerchhäusern

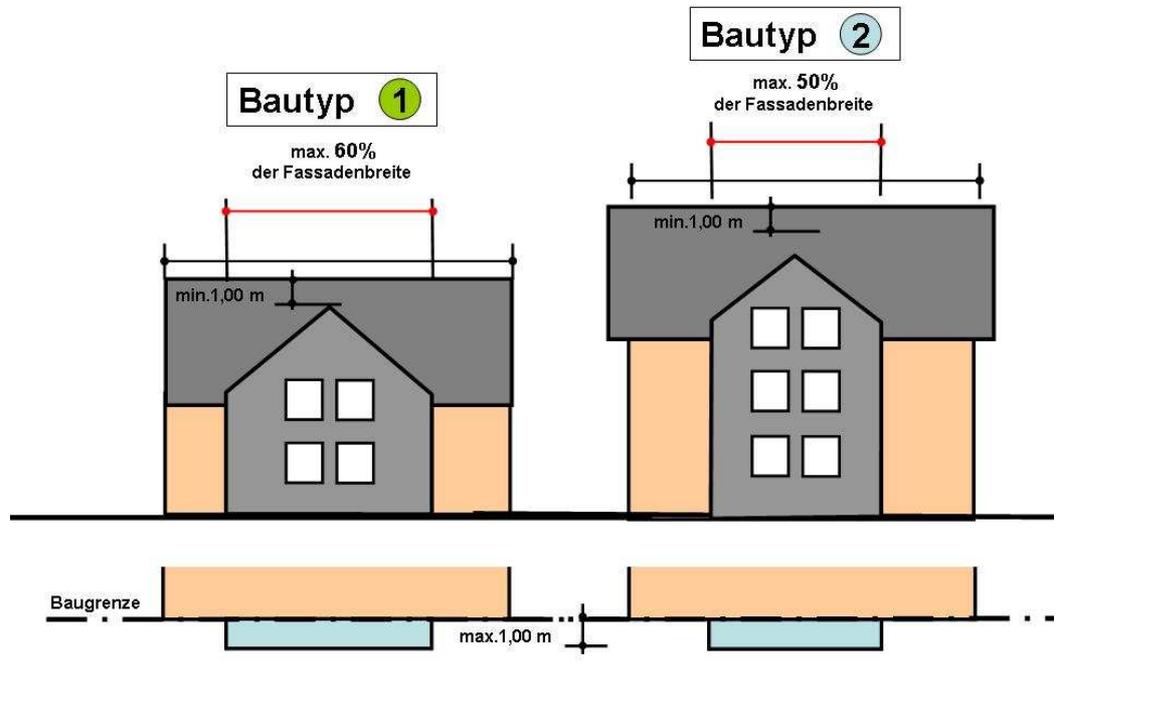


Abbildung 10

Regelung zu Garagen

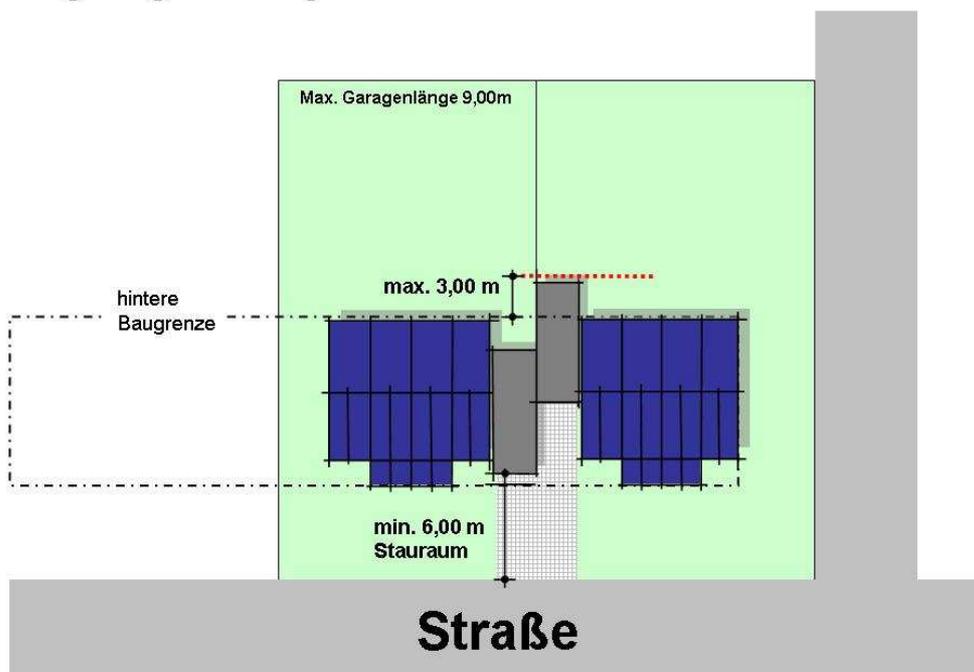


Abbildung 11

Veränderung der Geländeoberfläche

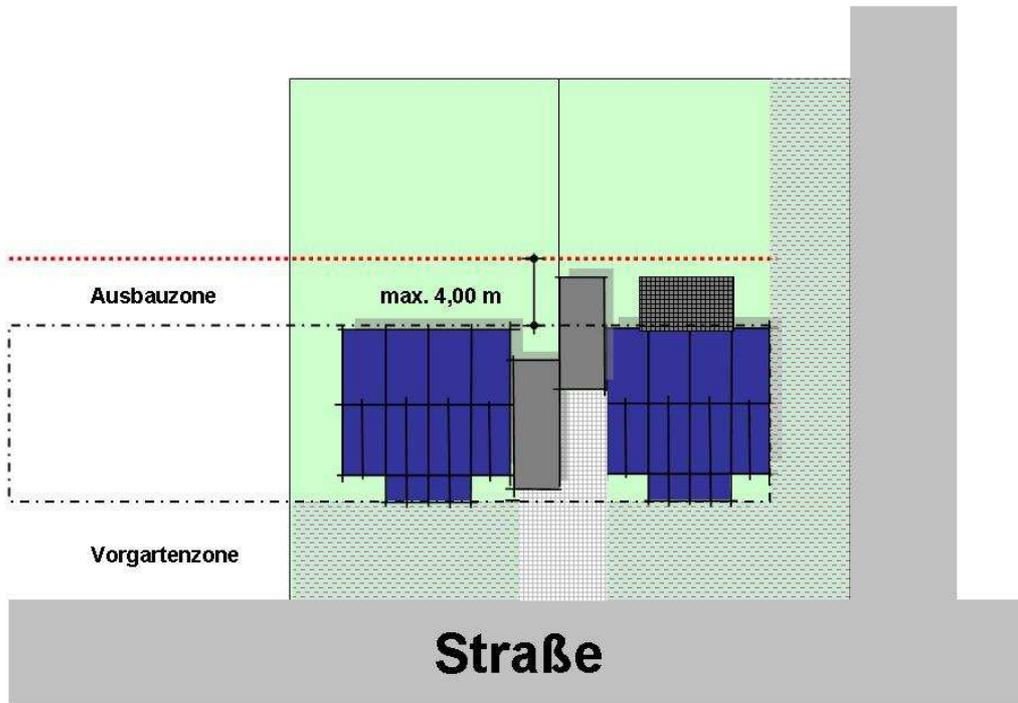


Abbildung 12

Veränderung der Geländeoberfläche

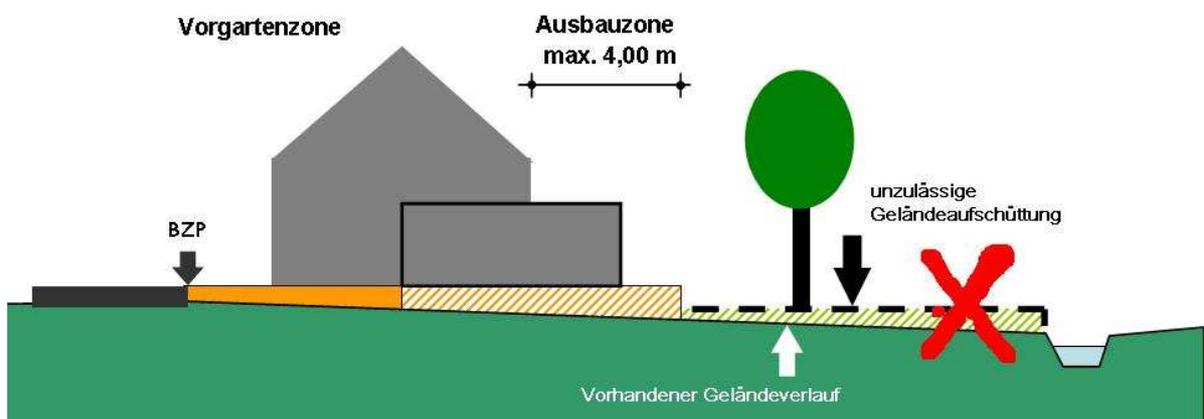


Abbildung 13

Gebäudefarben



Abbildung 14

Farben im weißen Baufeld

RAL 1013	RAL 1013 Perlweiß Oyster white Blanc perlé
RAL 1015	RAL 1015 Hellelfenbein Light ivory Ivoire clair
RAL 9001	RAL 9001 Cremweiß Cream Blanc crème
RAL 9002	RAL 9002 Grauweiß Grey white Blanc gris
RAL 9003	RAL 9003 Signalweiß Signal white Blanc de sécurité
RAL 9010	RAL 9010 Reinweiß Pure white Blanc pur
RAL 9016	RAL 9016 Verkehrsweiß Traffic white Blanc signalisation

Abbildung 15

Regelung zu 2. Material oder Farbe

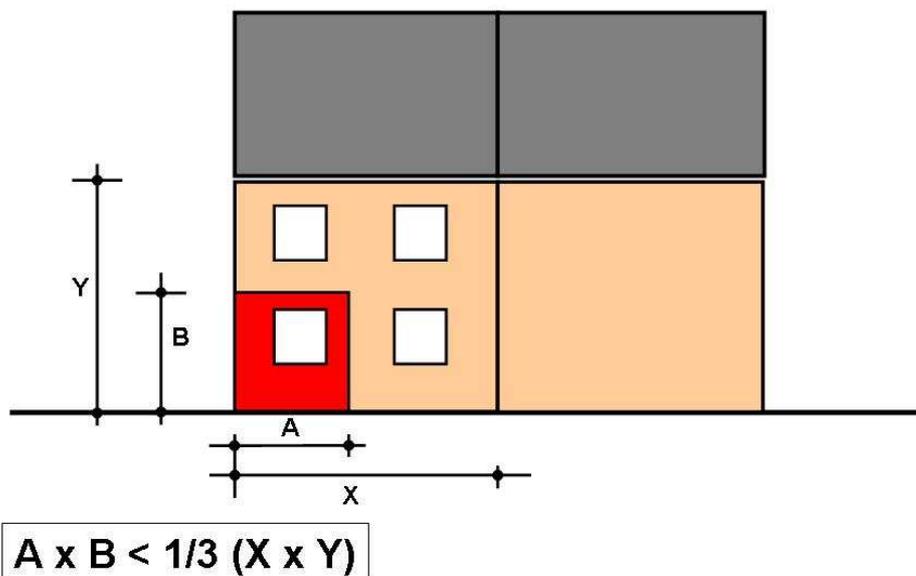


Abbildung 16

Keine abgeschnittene Dachformen

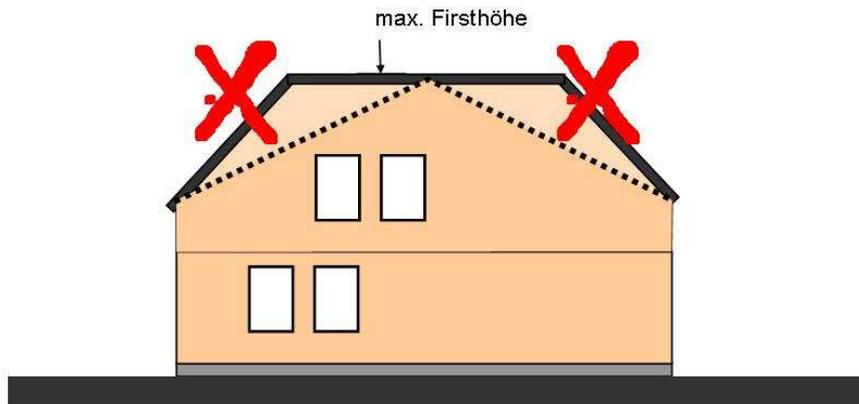


Abbildung 17

Regelung zu Dachgauben

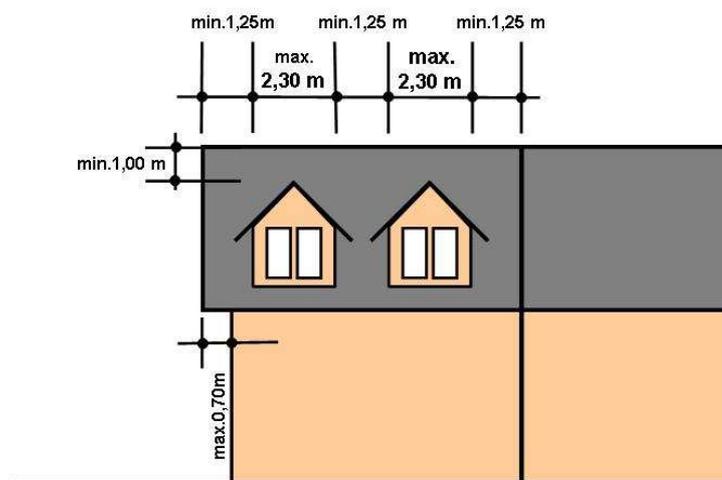


Abbildung 18

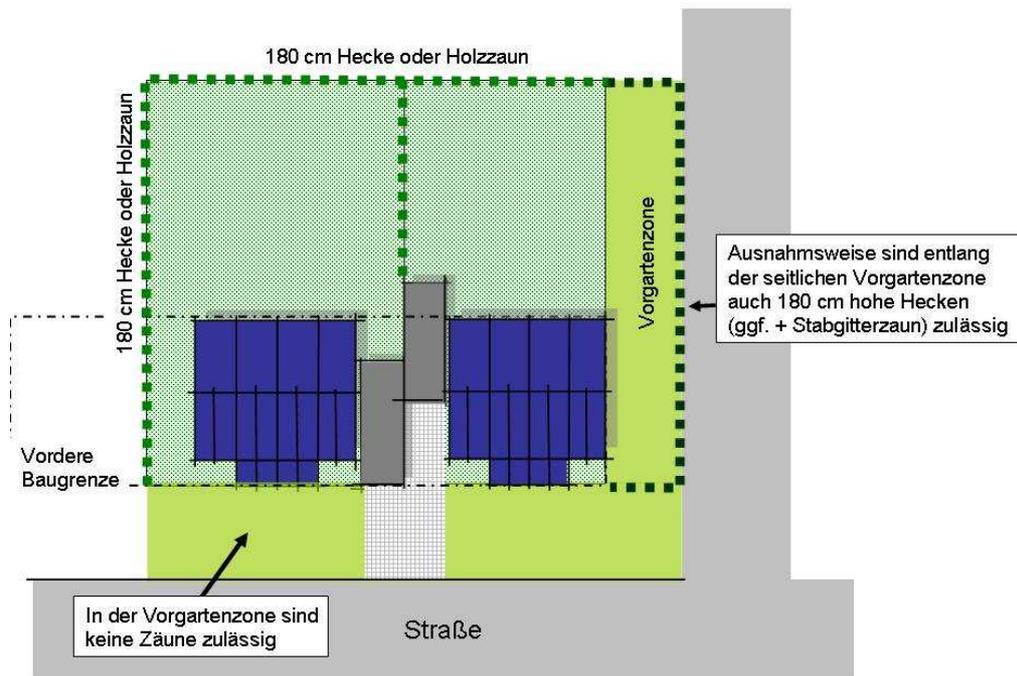
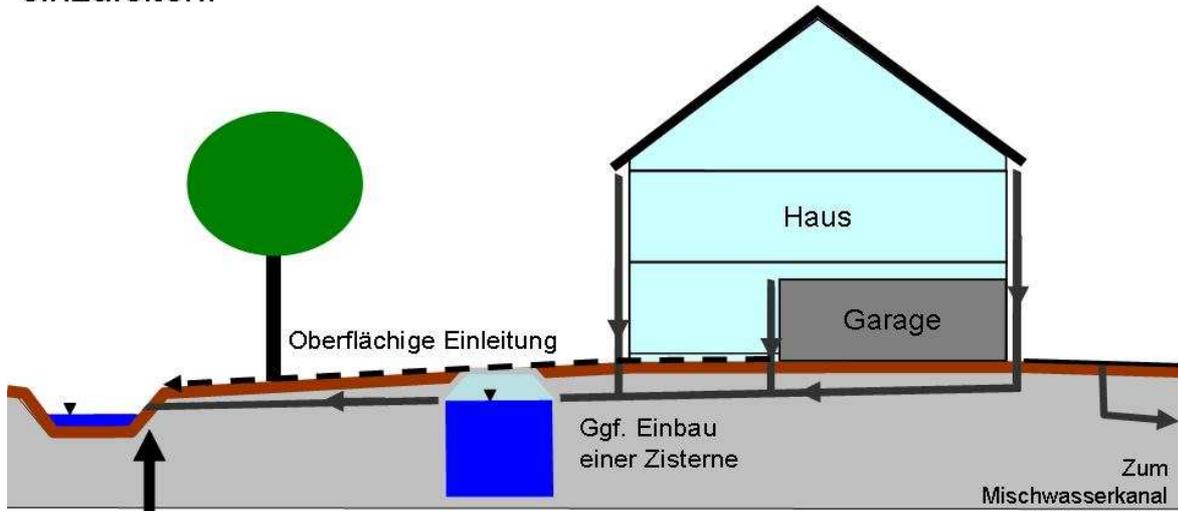


Abbildung 19

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