

## A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

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

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, daß die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.

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

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

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Höhe baulicher Anlagen

Die Festsetzung der 3-Geschossigkeit im Bebauungsplan für die verdichtete Bebauung im Einmündungsbereich Heerstraße/Gassenfeldweg wird so eingeschränkt, daß das 3. Vollgeschoß das Dachgeschoß ist.

Für den gesamten Bereich des Bebauungsplanes dürfen die Höhen der Traufe, bezogen auf Oberkante Erdgeschoß, Fertigfußboden (OKEFF) der zu errichtenden baulichen Anlagen und Gebäude gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 9 (2) BauGB die in der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes festgesetzte maximale Höhe nicht überschreiten. Die maximale Höhe des OKEFF ergibt sich aus der Höhe der dem Gebäude am nächsten zugewandten Straßenbegrenzungslinie + 0,50 m.

### 3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Die gem. § 23 (5) BauNVO zulässigen Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO und die nach Landesrecht zulässigen Anlagen sind im Bereich der Einzelhausbebauung nur in den überbaubaren Grundstücksflächen, und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Im Bereich der Doppelhausbebauung werden Stellplätze und Garagen in den Hausgärten ausgeschlossen.

3.2 Warenautomaten als untergeordnete Nebenanlagen werden gem. § 14 (1) Satz 3 BauNVO im WR-Gebiet ausgeschlossen.

### 4. Grünflächen

#### 4.1 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage

(gem. § 9 (1) Nr. 15 i.V.m. § 20 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche wird folgende Pflanzung ausgewiesen:

1. Die bestehenden Pflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Die bestehenden Pappeln sind vollständig zu entfernen.
2. Der Robinienbestand ist behutsam auszulichten und nur in geringem Umfang mit heimischen Gehölzarten als Initialpflanzung anzureichern. Die Ginsterbüsche und Brombeersträucher sind in jedem Fall zu erhalten.
3. Entlang des Weges ist eine zweireihige Bepflanzung mit heimischen dornigen Sträuchern zu setzen.

#### 4.2 Öffentliche Grünfläche - Spielplatz

Der Spielplatz soll aus einer Fläche mit Spielgeräten sowie aus für die Landschaftsgestaltung und Ökologie vorbehaltenen Rasenflächen, landschaftstypischen Baum- und Strauchhecken (s. Artenliste A) angelegt werden.

### 5. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

(gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

5.1 Für den im nordöstlichen Randbereich festgesetzten Pflanzstreifen ist die Gehölzauswahl der beiliegenden Artenliste A zu entnehmen. Je angefangene 250 qm ist ein Baum 1. Ordnung mit der Pflanzqualität H., 3 x bzw. 4 x v., m.B./o.B., StU 18-20, und je angefangene 100 qm ein Baum 2. Ordnung mit der Pflanzqualität H., 3 x v., m.B./o.B., StU 14-16, zu pflanzen. Die Pflanzdichte der Sträucher beträgt 1 Stück je qm Strauchfläche bei einer Pflanzqualität von 2 x v., o.B., 60-100 cm.

#### 5.2 Begrünung der Baugrundstücke

##### 5.2.1 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die privaten Flächen im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind mit Gehölzen entsprechend der Artenliste A zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Je 3 qm ist mindestens ein Strauch, je anfallende 100 qm mindestens ein Baum der Mindestqualität Hochstamm zu pflanzen.

##### 5.2.2 Bäume auf Baulandflächen

Entlang der inneren öffentlichen Erschließungsstraßen sind auf den Baulandflächen großkronige Laubbäume (s. Artenliste B) zu pflanzen, zu pflegen, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Es ist die Winderlinde (*Tilia cordata*) zu verwenden.

Falls Bäume auf den Privatgrundstücken näher als 1,5 m an die Straßenbegrenzungslinie gepflanzt werden sollen, sind an der Grenze Wurzelschutzplatten einzubauen.

Innerhalb der privaten Erschließungsflächen des SB-Marktes sind auf den dargestellten Baumbestandorten großkronige Laubbäume gemäß der Artenliste B in einem Abstand von 10 m anzupflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf einer Seite ist immer nur eine Baumart zu verwenden.

##### 5.2.3 Begrünung der Stellplätze

PKW-Stellplätze sind aus Rasenpflaster oder Rasengitterstein zu erstellen.

### 6. Artenliste

#### 6.1 Artenliste A - Baum- und Strauchhecken

Kernzone: Hochwachsende Laubbäume  
Heister o. Ballen ab 150 cm, 2 x verpfl.

- |                |                      |
|----------------|----------------------|
| - Stiel-Eiche  | - Quercus robur      |
| - Traubeneiche | - Quercus petraea    |
| - Hain-Buche   | - Carpinus betulus   |
| - Esche        | - Fraxinus excelsior |
| - Winter-Linde | - Tilia cordata      |
| - Rotbuche     | - Fagus sylvatica    |
| - Flatterulme  | - Ulmus laevis       |

- Rotbuche
- Flatterulme
- Vogelkirsche
- Fagus silvatica
- Ulmus laevis
- Prunus avium

**Mantelzone (Sträucher)**

60-100 cm, 2 x verpfl., o. Ballen

- Feld-Ahorn
- Roter Hartriegel
- Kornelkirsche
- Hasel
- Schlehe
- Wolliger Schneeball
- Liguster
- Heckenkirsche
- Wildapfel
- Eberesche
- Salweide
- Pfaffenhütchen
- Faulbaum
- Acer campestre
- Cornus sanguinea
- Cornus mas
- Corylus avellana
- Prunus spinosa
- Virburnum lantana
- Ligustrum vulgare
- Lonicera xylosteum
- Malus sylvestris
- Sorbus aucuparia
- Salix caprea
- Euonymus europaeus
- Rhamnus frangula

**6.2 Artenliste B - Einzelbäume, Baumreihen im Bereich der Verkehrsflächen**

Hochstamm m. Ballen - o. Ballen, 3-4 x verpfl., StU mind. 18-20 cm

- Stiel-Eiche
- Traubeneiche
- Hain-Buche
- Feld-Ahorn
- Esche
- Winter-Linde
- Quercus robur
- Quercus petraea
- Carpinus betulus
- Acer campestre
- Fraxinus excelsior
- Tilia cordata

**6.3 Artenliste C - Dach- und Fassadenbegrünung**

Für die Fassadenbegrünung werden einige starkwüchsige Arten mit unterschiedlichem Lichtanspruch vorgeschlagen.

Pflanzen für extensive Dachbegrünung

Anthoxanthum oderatum	Ruchgras
Festuca ovina	Schaf-Schwengel
Achillea millefolium	Schafgarbe
Campanula glomerata	Knäuel-Glockenblume
Dianthus carthusianorum	Karthäuser-Nelke
Sedum acre	Scharfer Mauerpfeffer
Sedum album	Weißer Fetthenne
	u.a.

Fassadenbegrünung

Topfballen 80-100 cm, 4-6 Triebe

- Efeu
- Wilder Wein
- Waldrebe
- Hedera helix
- Parthenocissus quinquefolia
- Clematis vitalba

**7. Ausgleichsflächen**

Bei den textlichen Festsetzungen Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 6 handelt es sich um Ausgleichmaßnahmen im Sinne des § 8 a (1) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 20.12.1976 in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch das Gesetz vom 06.08.1993 (BGBl. 1 S. 1458). Die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Widmung Parkanlage und Spielplatz wird gem. § 8 a (1) Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz als Ausgleichsmaßnahme den Bauflächen des Planbereiches zugeordnet.

#### **8. Altlasten**

(gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB)

Wegen der vorliegenden Belastung an PAK (Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), insbesondere B (a) P (Benzo (a) Pyren) sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- 8.1 Die Fläche I ist, sofern gärtnerische Nutzung vorgesehen ist, bis 1 m Tiefe abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 8.2 Die Flächen II und IV sind, sofern gärtnerische Nutzung vorgesehen ist, bis 0,6 m Tiefe abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 8.3 Die Fläche III ist bis 0,6 m Tiefe abzutragen und ordnungsgemäß zu entsorgen.
- 8.4 Sofern in den Bereichen I - IV Ausschachtungsarbeiten vorgenommen werden, ist in Absprache mit der Unteren Abfall- und Abwasserwirtschaftsbehörde eine ordnungsgemäße Entsorgung sicherzustellen.

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

(gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Lärmschutzmaßnahmen bezüglich der Freilufttransformatoren des RWE hinsichtlich der Einhaltung des Grenzwertes von 35 dB(A) zum angrenzenden Wohngebiet:

- 9.1 Schließung der zur Transportstraße hin offenen Brandschutzwände mit einer gelochten Stahlblechverkleidung (nachfolgende Lärmmessungen erforderlich).
- 9.2 Einbau einer Schallschutzhaube oberhalb der Transformatoren, falls die Maßnahme unter 9.1 unzureichend ist.

**B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BAUGB I.V.M. § 81 (1)  
Nr. 4 BAUORDNUNG NORDRHEIN-WESTFALEN**

**1. Allgemeine Anforderungen**

Neubauten sind in Baumassen, Proportionen, Höhe, Material, Farbgebung nach den gestalterischen Festsetzungen der Punkte 2.1 bis 6 zu errichten. Alle baulichen Veränderungen haben sich in Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einzufügen.

**2. Anforderungen an die äußere Gestalt**

**2.1 Dächer und Dachformen**

Für die Haupt- und Nebengebäude ist im B-Plan ausschließlich das Satteldach mit den in der Planzeichnung festgesetzten Dachneigungen und Firstrichtungen zulässig.

**2.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Dachaufbauten sind nur in Form von Giebel- und Walmgauben zulässig. Die Ansichtsbreite von Dachaufbauten sowie die Breite von Dacheinschnitten dürfen jeweils 1/3 der Firstlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Einzelbreite nicht mehr als 50 % der Firstlänge einnehmen.

**2.3 Dacheindeckungen**

Das Dachdeckungsmaterial ist einheitlich für die jeweilige Hauszeile bzw. den jeweiligen Gebäudekomplex zu wählen.

**3. Wandöffnungen und Fassaden**

**3.1 Erker, Loggien und Zwerchgiebel**

Die Gesamtbreite aller zurückspringenden oder auskragenden Teile darf max. 30 % der Hausbreite betragen.

**3.2 Wandöffnungen**

Jedes Geschoß muß durch Fensterformate mit senkrechten Achsen gegliedert sein. Fenster sind in stehendem Format auszubilden, sie dürfen nur in einem Höhen- und Seitenverhältnis von mehr als 1,2 : 1 ausgeführt werden.

**4. Freiflächen**

**4.1 Vorgärten**

Vorgärten sind unversiegelt anzulegen, zu begrünen und dürfen nicht als Arbeits- oder Lagerfläche genutzt werden. Die Einfriedung der Vorgärten der Einzel- und Doppelhausbebauung ist als lebende Hecke in einer Höhe von max. 1 m zulässig. Die Einfriedung bezüglich der Mehrfamilienhausbebauung im Kreuzungsbereich Gassenfeldweg/Heerstraße und im hinteren Bereich des SB-Marktes ist als lebende Hecke in einer Höhe von max. 1,50 m zulässig.

**4.2 Einfriedungen**

Einfriedungen und Abgrenzung der Hausgärten sind als lebende Hecke oder Holzzaun mit Lattung zulässig.

#### 4.3 Freiflächen des SB-Marktes

Die Freiflächen des SB-Marktes sind vollversiegelt anzulegen.

### 5. Nebenanlagen

#### 5.1 Garagen

Garagen sind in ihrer äußeren Gestaltung dem Hauptgebäude anzupassen. Als Dachform ist ausschließlich das Satteldach zulässig.

#### 5.2 Müllbehälter

Müllbehälter sind entweder in Gebäuden oder in mit Rank-, Schling- bzw. Kletterpflanzen begrüntem Schränken aus Mauerwerk oder Holz oder hinter einer immergrünen Hecke unterzubringen.

### 6. Werbeanlagen und Warenautomaten

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

## C KENNZEICHNUNG (gem. § 9 (5) BauGB)

1. Die Altlastenverdachtsflächen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet.
2. Die Beprobung der Altlastenverdachtsflächen konnte nur unter erschwerten Bedingungen durchgeführt werden, da im Untergrund größtenteils massive Fundamente vorhanden sind. Ebenso kann aus dem Schichtenverzeichnis entnommen werden, daß Bauschuttanteile in nicht unerheblichem Umfang im Untergrund noch vorhanden sind. Darüber hinaus ist nicht auszuschließen, daß noch unterkellerte Bereiche vorliegen, die nicht verfüllt wurden. Bei einer späteren Bebauung der gesamten Fläche ist dies zu beachten. Eine gutachterliche Begleitung hat zu erfolgen, da eine Sondierung in diesem Bereich nicht möglich war. Die RKS 24 (Rammkernsondierung) ist aufgrund der gering erhöhten BTX-Belastung (Benzotoluolxylon) besondere Aufmerksamkeit zu schenken.

## D HINWEIS

1. Das Plangebiet liegt im Grundwassereinzugsgebiet des Wasserwerks Dirmerzheim in der zukünftigen Wasserschutzzone III B.
2. Für die Einzel- und Doppelhausgrundstücke im Bebauungsplan westlich des Landschaftsschutzgebietes "rekultivierte Ville" und bis zur nordwestlich verlaufenden Planstraße ist eine Baulast eingetragen, die einen Waldschadenersatzverzicht sichert.