

Inhaltsangabe

I Textliche Festsetzungen

- 1. Gliederung der Baugebiete
Reine Wohngebiete (WR)**
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
- 3. Überbaubare Grundstücksflächen**

- 4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen**
- 5. Nebenanlagen**
- 6. Garagen und Stellplätze**
- 7. Öffentliche Grünflächen
Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
- 7.1 Pflanzung von Bäumen und Sträuchern im Straßenraum**
- 7.2 Zulässige Arten von Bäumen und Sträuchern**

II. Örtliche Bauvorschriften

- 1. Dachform und Dachgestaltung**
- 2. Farbgebung der Dächer**
- 3. Dachaufbauten-einschnitte**
- 4. Äußere Gebäudegestaltung**
- 5. Gestaltung der Garagen**
- 6. Einfriedungen Vorgärten**
- 7. Einfriedungen von Hausgärten**
- 8. Freiflächen**
- 9. Werbeanlagen**
- 10. Müllaufstellbereiche**

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

- 1. Bodendenkmäler**
- 2. Kampfmittelfunde**
- 3. Grundwasserabsenkungen**
- 4. Wasserschutzzone**
- 5. Sicherung der natürlichen Bodenbeschaffenheit**
- 6. Deutsche Telekom AG, T-Com**
- 7. RWE Rhein-Ruhr Netzservice**
- 8. Militärflugplatz Nörvenich**

IV. Empfehlungen

- 1. Regenwassernutzung**

I. Textliche Festsetzungen

Dieser Plan enthält Festsetzungen nach § 9 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.08.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21G vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW S. 926) in der zurzeit geltenden Fassung in Verbindung mit § 9 (4) BauGB.

1. Gliederung der Baugebiete

Reine Wohngebiete (WR)

Zulässig sind Wohngebäude.

Gemäß § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten

Nr. 1 Läden und Handwerksbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nr. 2 Anlagen für soziale Zwecke

nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

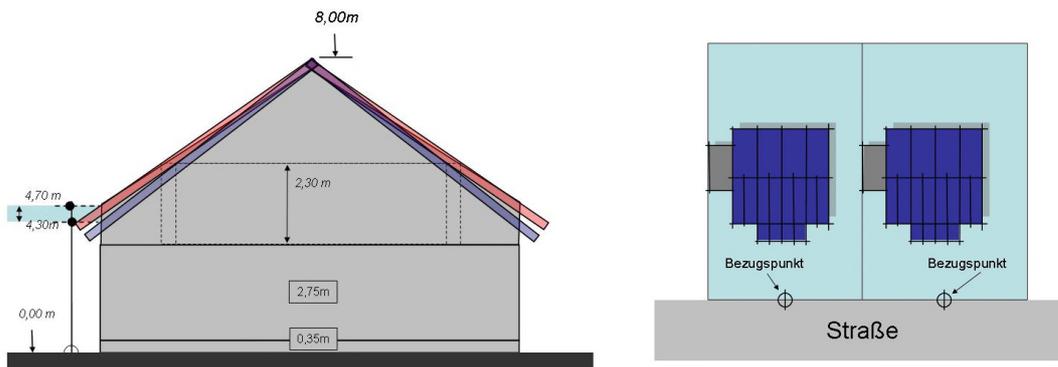
2. Höhe baulicher Anlagen

Gem. § 9 (1) Nr.1 i.V. mit (2) BauGB und § 16 (2) und (3) BauNVO sind die Trauf- bzw. die Firsthöhen über Bezugspunkt festgesetzt.

Der Bezugspunkt (BZP) ist wie folgt zu ermitteln: Maßgeblich ist die Endausbauhöhe der Straße in der Mitte der straßenzugewandten Grundstücksgrenze.

Gem. § 31 (1) BauGB i.V.m. § 18 (2) BauNVO kann die zwingend festgesetzte Traufhöhe um bis zu 20 cm über – bzw. unterschritten werden. Die festgesetzte Firsthöhe ist eine Maximalhöhe. Bei Doppelhäusern sind die Trauf- und Firsthöhen benachbarter Gebäude anzupassen.

Hinweis: Die Traufhöhe bemisst sich im Schnittpunkt zwischen der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks und der Außenkante Dachhaut.



3. Überbaubare Grundstücksflächen

(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

(1) Im Plangebiet dürfen die Baugrenzen für Erker und Zwerchgiebel über maximal 1/3 der Fassadenlänge bis 1,00 m überschritten werden.

(2) In den Baugebieten dürfen unselbständige bauliche Anlagen wie Pfeiler, Balkone und Wintergärten die Baugrenzen um bis zu 3,00 m überschreiten.

(3) Wintergärten sind nur außerhalb der Vorgartenfläche zulässig.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen

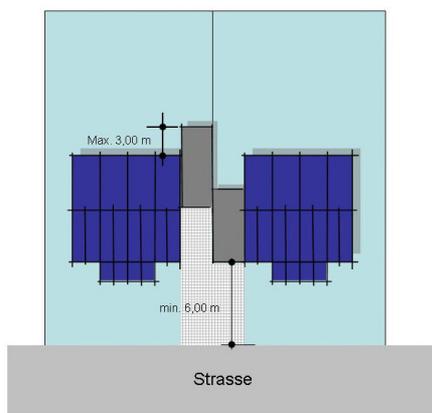
In dem „reinen Wohngebiet“ ist höchstens eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

5. Nebenanlagen

Nebenanlagen sind bis zu einer Grundfläche von 7,5 m² oder einem umbauten Raum von 20 m³ je Baugrundstück nur außerhalb der in der Planzeichnung dargestellten „Vorgartenfläche“ (Grundstücksfläche zwischen Verkehrsfläche und straßenseitiger Gebäudeflucht) zulässig.

6. Garagen und Stellplätze

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Fläche und der seitlichen Gebäudeabstandsfläche zulässig. Der Abstand der Garage zur Straßenbegrenzungslinie muss mindestens 6.0 m betragen. Die Garage darf die hintere Gebäudekante um maximal 3,0 m überschreiten.



7. Öffentliche Grünflächen

Flächen zum Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Pflanzung von Bäumen im Straßenraum

An der öffentlichen Verkehrsfläche sind innerhalb eines Straßenzuges nur Bäume jeweils derselben Art zu verwenden.

7.2 Zulässige Arten von Bäumen und Sträuchern

Bäume:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Buche
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher:

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe

Rhamnus frangula
Salix purpurea
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Salix caprea

Faulbaum
Purpurweide
wolliger Schneeball
gew. Schneeball
Salweide

II. Örtliche Bauvorschriften

1. Dachform und Dachgestaltung

Zulässig sind ausschließlich Satteldächer. Der Dachüberstand darf maximal 0,70 m betragen.

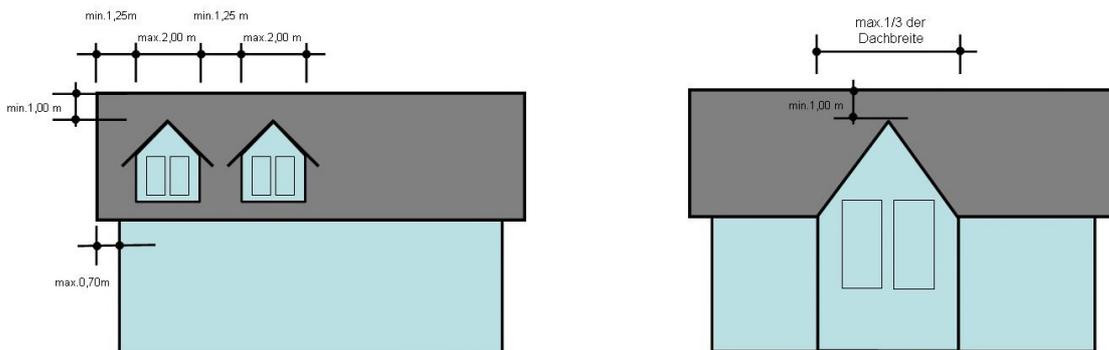
2. Farbgebung der Dächer

Farbige Dacheindeckungen sind nur als Erdtöne wie Grau, Schwarz, Anthrazit, Braun oder Rot zulässig. Dacheindeckungen sind nur in nicht Licht reflektierenden Materialien zulässig.

3. Dachaufbauten

Die maximale Länge der einzelnen Gauben ist auf 2,00 m (Außenmaß) beschränkt. Zur Vermeidung von Gaubenbändern dürfen Gauben nur über maximal die Hälfte der Gebäudeaußenlänge im Dachgeschoss errichtet werden. Der Abstand untereinander und zu den Grenzwänden muss mindestens 1,25 m betragen.

Nebendächer wie Dächer von Gauben und Zwerchgiebeln müssen eindeutig – mindestens 1,00 m – unter dem First zurückbleiben. Zwerchgiebel dürfen maximal 1/3 der Hausbreite betragen. Gauben in der 2. Dachebene sind ausgeschlossen.



4. Äußere Gebäudegestaltung

Bei einem Doppelhaus ist nur eine einheitliche Gestaltung hinsichtlich der Traufhöhe, Firsthöhe sowie Dachform, Dacheindeckung, Dachgauben, Dacheinschnitten, Baustoff und Farbe zulässig.

5. Gestaltung der Garagen

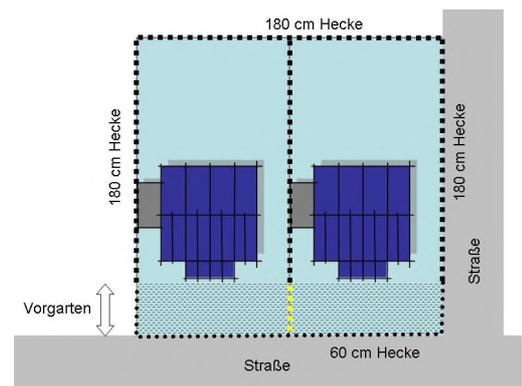
Für die Garagen sind die gleichen Materialien und Farben wie für den jeweiligen Hauptbaukörper zu verwenden.

6. Einfriedungen Vorgärten

In den in der zeichnerischen Fassung des Bebauungsplanes als "Vorgartenfläche" dargestellten Bereichen sind als Einfriedung nur Hecken bis zu einer Höhe von **60 cm** zulässig. Die zulässige Artenauswahl der Hecken ist der Pflanzliste zu entnehmen.

7. Einfriedungen von Hausgärten

Außerhalb der Vorgartenfläche sind als Einfriedungen nur Hecken bis zu einer Höhe von **180 cm** zulässig. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu den Hecken die Errichtung von lichten Metall- oder Maschendrahtzäunen in gleicher Maximalhöhe zulässig.



Anlage – Pflanzliste Hecken – Privatflächen

Carpinus betulus – Hainbuche
Fagus sylvatica - Rotbuche
Ligustrum vulgare – Liguster
Prunus Laurocerasus – Kirschlorbeer in Sorten

8. Freiflächen

Freiflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten. Die nicht für notwendige Zufahrten oder die Gebäudeerschließung erforderlichen Vorgartenflächen sind gärtnerisch anzulegen.

9. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Erdgeschossbereich an den der öffentlichen Straßenseite zugewandten Grundstücksseiten und Gebäudeseiten zulässig - maximale Größe 1,5 m².

10. Müllaufstellbereiche

Standplätze für Abfallbehälter sind in der „Vorgartenfläche“ nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrüntem Einfassungen (begrünte Holz- oder Stahlkonstruktionen) von drei Seiten optisch abgegrenzt werden.

III. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

1. Bodendenkmäler

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.

2. 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.

3. Grundwasserabsenkung

Im Plangebiet wurde der Grundwasserspiegel künstlich abgesenkt. Nach Einstellung der Absenkungsmaßnahmen wird sich der Grundwasserspiegel wieder auf sein natürliches Niveau einpendeln. Dies ist bei Gründungs-, Abdichtungs- und Baumaßnahmen zu berücksichtigen.

4. Wasserschutzzone

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich der Wasserschutzzone III A liegt.

5. Sicherung der natürlichen Bodenbeschaffenheit

Der Rhein – Erftkreis weist darauf hin, dass ausweislich der Karte der schutzwürdigen Böden des GLA NRW im Plangebiet Böden mit hoher regionaler Bodenfruchtbarkeit vorliegen. * Bei Baumaßnahmen ist der Mutterboden zu lagern und wieder zu verwenden. Im Bereich der im Bebauungsplan als Grün – und Freiflächen festgesetzten Flächen ist bei der Bauausführung der Hinweis des Rhein – Erftkreises zu beachten und die Sicherung der natürlichen Bodenbeschaffenheit durch entsprechende Schutzmaßnahmen zu gewährleisten.

6. Deutsche Telekom AG, T-Com

Zur Sicherstellung der rechtzeitigen Versorgung mit Telekommunikationsanschlüssen unter Berücksichtigung einer sinnvollen Koordination mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leistungsträger bittet die T-Com, dass Beginn und Ablauf von Erschließungsmaßnahmen im Planbereich der

Deutschen Telekom AG, T-Com, TINL West, PTI 22, Postfach 101042, 50450 Köln, so früh wie möglich mitgeteilt werden.

7. RWE Rhein-Ruhr Netzservice

Die bestehenden Leitungstrassen sind zu berücksichtigen. Bei Leistungserhöhungen ist eventuell die Anpassung der Netze des RWE erforderlich.

Sollte durch Art und Umfang der Bebauung ein erhöhter Leistungsbedarf an Energie oder auch an Löschwasserressourcen zu erwarten sein, ist RWE rechtzeitig einzubinden.

Bei der Planung von Bepflanzungszonen ist darauf zu achten, dass die Versorgungsleitungstrassen frei von Baum und Strauchwerk bleiben.

Bei nicht auszuschließenden Näherungen von Bepflanzungen an die Versorgungsleitungen des RWE, ist die DVGW Richtlinie GW 125 „Bepflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen“ zu berücksichtigen. Notwendig werdende Schutzmaßnahmen sind mit RWE abzustimmen.

8. Militärflugplatz Nörvenich

Das Plangebiet liegt unterhalb des Bauschutzbereiches des Militärflughafens Nörvenich.

Auf Grund dieser Lage des Plangebietes ist mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr werden nicht anerkannt.

IV Empfehlungen

1. Regenwassernutzung

Es wird angeregt, dass anfallende Regenwasser gebäudebezogen zur Bewässerung der Außenanlagen zu sammeln und zu nutzen.