Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

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 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. Grünordnerische Festsetzungen (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Öffentliche Grünfläche zwischen den Quartieren
5.2 Öffentliche Grünflächen angrenzend an den Grünzug
5.3 Grünfläche im Bereich des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts
5.4 Öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches
5.5 Begrünung der Stellplätze bzw. der Straßenräume
5.6 Fuß- und Radwege
5.7 Gehölzlisten
5.8 Durchführung
5.9 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

1.1 Weißes Baufeld

2. Dächer

2.1 Dachformen

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

2.2 Dachgauben
2.3 Zwerchhäuser
2.4 Dachmaterial und Dachfarbe

3. Wintergärten

4. Werbeanlagen

5. Einfriedungen

5.1 Vorgarten
5.2 Wohngarten

6. Vorgartenzone

C Kennzeichnungen und Hinweise

1. Erdbebenzone
2. Deutsche Telekom AG, T- Com
3. Bodendenkmalpflege
4. Sicherheitseinrichtungen
5. Oberflächenwässer
6. Höhenbezug
7. Kampfmittelbeseitigung
8. Verkehrsemissionen

D Empfehlungen

1. Sicherung der natürlichen Bodenbeschaffenheit

E Anlagen

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

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. 1+3)
(gem. § 9 (1) BauGB i.V.m. § 16 (2) und (3) BauNVO)
(siehe auch Teil C) Hinweise, Punkt 6)

- Zulässig ist ausschließlich der Bautyp 3, „Bungalow“ mit flach geneigtem Dach (Abb. 2)

- Die Trauf- bzw. Firsthöhen sind über einen Bezugspunkt festgesetzt.

  Anm.: Die jeweiligen grundstücksbezogenen Bezugspunkte werden in einem Höhenkataster benannt, welches verbindlicher Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist. Bezugshöhe ist jeweils die für jedes Grundstück festgesetzte Endausbauhöhe der Erschließungsstraße. (Abb. 1)

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

- Doppelhäuser sind in ihrer Höhe (Trauf-und Firsthöhe) einheitlich auszubilden (Abb. 3).

Als Traufpunkt wird der Schnittpunkt zwischen der senkrechten Außenfläche (Oberfläche der Außenwand) und der Dachhaut bezeichnet.

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/ oder Doppelhäuser festgesetzt.

3.2 Beschränkung der Zahl der Wohnungen
(gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

Es wird festgesetzt, dass höchstens 2 Wohnungen je abgeschlossenes, selbstständig nutzbares Wohngebäude zulässig sind.

3.3 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. 4)

- 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 sind innerhalb der überbaubaren Fläche und in den gesondert gekennzeichneten Flächen (GA)zulässig.
- Garagen, Carports, Stellplätze und Abstellräume dürfen die hintere Baugrenze um maximal 3,0 m überschreiten, wenn sie zu Mulden einen Mindestabstand von 1,0 m, und zur hinteren Grundstücksgrenze ein Mindestabstand von 3,0 m einhalten.
- In der als „Vorgartenzone“ bezeichneten Fläche sind nur Stellplätze zulässig. Carports, Garagen und Abstellräume sind unzulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Öffentliche Grünflächen zwischen den Quartieren (Ordnungsnummer 5.3)

Die Grünflächen zwischen den Quartieren werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünfläche ist als dichte Gehölzpflanzung mit Straucharten der Gehölzliste 1 anzulegen. Pro m² ist mind. ein Gehölz zu pflanzen. Zusätzlich sind Hochstämme der Gehölzliste 3 als Überhälter in den mit Bäumen markierten Flächen zu pflanzen. Regenwassermulden sind innerhalb der Grünfläche zulässig.

5.2 Öffentliche Grünflächen angrenzend an den Grünzug (Ordnungsnummer 5.4)

Die Grünbereiche werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die Grünflächen sind als Rasenfläche anzulegen. Zusätzliche Ergänzungen können durch Laubgehölze, Hecken und Schnitthecken erfolgen. Bei Pflanzung von Laubbäumen sind Bäume der Gehölzlisten 3 und 4 zu wählen, wobei je Straßenzug nur eine Baumart zu verwenden ist. Fuß- und Radwege sind zulässig.

5.3 Grünfläche im Bereich des Geh-, Fahr- und Leistungsrechts (Ordnungsnummer 5.5)

Die Flächen innerhalb der von den bestehenden Versorgungsleitungen beanspruchten Schutzstreifen sind nach Maßgabe der Leitungsträger als extensive Wiesenflächen anzulegen. Außerhalb des Schutzstreifens ist die Anpflanzung von Sträuchern der Gehölzliste 1 zulässig.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

5.4 Öffentliche Grünfläche im Nordwesten des Geltungsbereiches (Ordnungsnummer 5.7)

Die Versickerungsmulde ist mit einer geeigneten Landschaftsrasenmischung einzusäen, dauerhaft extensiv zu pflegen und mit Gehölzgruppen aus Baum- und Straucharten der Gehölzlisten 1 und 2 zu bepflanzen.

5.5 Begrünung der Stellplätze bzw. der Straßenräume

Die zur Anpflanzung festgesetzten Bäume im Bereich der Stellplätze bzw. der Straßenräume sind als hochstämmige Laubbäume der Gehölzlisten 3 und 4 zu pflanzen. Je Straßenzug ist nur eine Baumart zu verwenden. Die Größe der Baumscheiben sollte mindestens 5 m² bzw. 12 m³ für den Wurzelraum betragen. Befahrbare Abdeckungen der Baumscheiben sind zulässig. Gegen Anfahren sind geeignete Schutzmaßnahmen zu treffen.

5.6 Fuß- und Radwege

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

5.7 Gehölzlisten

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

▪ Amelanchier lamarckii	Kanadische Felsenbirne
▪ Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
▪ Cornus mas	Kornelkirsche
▪ Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
▪ Corylus avellana	Waldhasel
▪ Crataegus monogyna	Gemeiner Weißdorn
▪ Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
▪ 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

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

Gehölzliste 3: Schmalkronige Bäume (Qualität: Hochstamm, mDb, 3xv, 18-20)

- Carpinus betulus `Fastigiata` Säulenhainbuche
- Pyrus calleryana `Chanticleer` Chinesische Birne
- Quercus robur `Fastigiata` Säulen-Eiche
- Sorbus intermedia `Brouwers` Oxelbeere
- Acer campestre `Elsrijk` Feld-Ahorn
- Acer platanoides `Columnare`Typen 1-3 Säulen-Spitzahorn
- Acer rubrum `Scanlon` Rot-Ahorn
- Carpinus betulus `Frans Fontaine` Säulen-Hainbuche
- Prunus hillieri `Spire` Zierkirsche
- Sorbus thuringiata `Fastigiata` Thüringische Mehlbeere
- Tilia cordata `Rancho` Kleinkronige Winterlinde

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~~
- Quercus palustris `Fastigiata` Sumpfeiche
- ~~Gleditsia triacanthos `Skyline` Säulen-Gleditschie~~
- ~~Gleditsia triacanthos `Shademaster` Dornenlose Gleditschie~~
- Prunus x schmittii Spiegelrinden-Kirsche
- Tilia cordata `Greenspire` Winter-Linde

5.8 Durchführung

Die festgesetzten Maßnahmen 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 254 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.
Die Artenzusammensetzung und die Pflanzqualitäten der zu begrünenden Flächen werden in der Ausführungsplanung festgelegt.

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.

5.9 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.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

6. Flächen für die Abwasserbeseitigung (vgl. Abb. 5+6)
(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) Die jeweiligen Gemeinschaftsanlagen sind der Abbildung 5 zu entnehmen.

(2) Das auf den Dächern anfallende Niederschlagswasser ist ober- oder unterirdisch der jeweiligen Gemeinschaftsanlage zur Ableitung von Niederschlagswasser zuzuführen. (Siehe Abb. 6)

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.
Die Ableitungsmulden sind von einer Bepflanzung oder sonstigen Einbauten freizuhalten, und gärtnerisch zu pflegen.

(3) Das Baufeld O ist keiner Gemeinschaftsanlage zur Ableitung von Niederschlagswasser zugeordnet. Die Niederschlagswässer der Dachflächen und der befahrenen Flächen müssen gemeinsam mit den anfallenden Schmutzwässern leitungsgebunden der öffentlichen Kanalisationsanlage zugeführt werden.

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

8. Veränderung der Geländeoberfläche (vgl. Abb. 7)
(gem.§ 9 (3) BauGB i.V.m. § 2 (4) BauONW)

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

- Bis zur hinteren Baugrenze/Ausbauzone kann das Gelände auf das Straßenniveau der angrenzenden Straße angehoben werden.

- Hinter der hinteren Baugrenze darf das vorhandene Gelände durch Aufschüttungen oder Abgrabungen nicht verändert werden. Für die Höhe der Einfriedung ist die ursprüngliche Geländehöhe maßgeblich.

- Im hinteren Gartenbereich muss jedes Grundstück niveaugleich an die Nachbargrenze anschließen. (ohne Absatz/ Versprung, Stützmauer oder ähnliches)

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

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. 14)

1.1 Weißes Baufeld

Im Geltungsbereich der 1. Änderung ist als Fassadenhauptmaterial ein heller Putz, Verblendmauerwerk oder eine weiß geschlämmte Fassade 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).

- Doppelhäuser sind in ihrer Material- und Farbgestaltung einheitlich auszubilden.

- Neben dem gewählten Hauptmaterial darf der Anteil für ein zweites Material oder einer anderen Farbe maximal 1/3 der jeweiligen Gesamtfassade betragen. (vgl. Abb. 8)

Garagen sind in Material und Farbe (vgl. Abb. 9) auf

- das Hauptgebäude oder auf
- die angrenzende Nachbargarage abzustimmen.

2. Dächer

2.1 Dachformen

- Bei Doppelhäusern muss das Dach der angrenzenden Doppelhaushälfte gleichermaßen gestaltet werden. (vgl. Abb. 3)

- „Gekappte“ Dächer sind unzulässig. (vgl. Abb. 10)

- Dachüberstände sind auf maximal 70 cm begrenzt. (vgl. Abb. 11) Dieses Höchstmaß gilt auch für den seitlichen Dachüberstand (Ortgang).

2.2 Dachgauben (vgl. Abb. 11)

- 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.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

2.3 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 innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig

- Konstruktive Elemente (Sockel, Pfeiler o.ä.) müssen sich dem verglasten Anteil deutlich unterordnen. Wintergärten sind in der Front und im Dachbereich zu verglasen.

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.
Werbeanlagen mit retroreflektierender bzw. fluoreszierender Wirkung sind unzulässig. Eventuelle Beleuchtung von Werbeanlagen ist zur Kreisstraße abzuschirmen, dass die Verkehrsteilnehmer nicht geblendet werden.

5. Einfriedungen (vgl. Abb. 12)

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.

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 unzulässig.

- Innerhalb der Flächen der Regenwassermulden sind Einfriedungen unzulässig.

Trennwände bei Doppelhäusern:

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

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. Vorgartenzone

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

In den Vorgartenzonen sind

- nur Stellplätze zulässig. (Carports, Garagen und Abstellräume sind unzulässig)

  Ausnahme: In den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen sind Garagen, Carports und Abstellräume auch außerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der „Vorgartenzone“ zulässig. (Siehe auch Punkt 4.2- Stellplätze, Garagen und Abstellräume)

- Einfriedungen entlang der „Vorgartenzone“ sind unter 5.1 geregelt.

- Standplätze für Abfallbehälter sind in der festgesetzten „Vorgartenzone“ nur zulässig, wenn sie mit Sträuchern, Hecken oder anderen begrünten 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).

C) Hinweise

***übernommen aus Bebauungsplan Sindorf 254 “Nördlich Heppendorfer Straße“ Urfassung (Rechtskraft 31.10.2013)**

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 Sümpfung und Grundwasserabsenkung

Wegen Sümpfungsmaßnahmen 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 Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschießungsmaßnahmen im B-Plangebiet der Deutschen

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

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. Sicherheitseinrichtungen

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

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. 6)

6. Höhenbezug

Aufgrund von Grundwasserabsenkungen im Zusammenhang mit der Erschließung des Tagebaus Hambach können Bodensenkungen in dem vorliegenden Planungsgebiet auftreten.
Die angegebenen und geplanten Höhen beziehen sich auf die Höhenbezugspunkte H5 und H6.
Für alle weiteren Arbeiten/Planungen sind diese Höhen anzuhalten.

7. Kampfmittelbeseitigung

Für die westlich des Plangebietes gelegenen Grünflächen mit den Ordnungsnummern 5.1, 5.2 und 5.8 ist bei Bohr- und Rammarbeiten der KBD mit Hinweis auf das Schreiben mit dem Aktenzeichen 22.5-3-5362032-100/13 zu beteiligen. Im Übrigen ist eine umsichtige Arbeitsweise zu gewährleisten.

. Für die nord-östlich gelegenen Baufelder D7, D8, E1-3 und F1 ist nach Abtragen des Bewuchses der KBD mit Hinweis auf das Schreiben mit dem Aktenzeichen 22.5-3-5362032-100/13 zu beteiligen.

8. Verkehrsemissionen

Es wird auf die Verkehrsemissionen (Staub, Lärm, Abgase, Sprühfahnen und Spritzwasser bei Nässe) der angrenzenden oder in der Nähe liegenden Straßen hingewiesen. Notwendige Schutzmaßnahmen gehen allein zu Lasten der Kommune/des Vorhabenträgers und nicht zu Lasten der Straßenbauverwaltung.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

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.

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

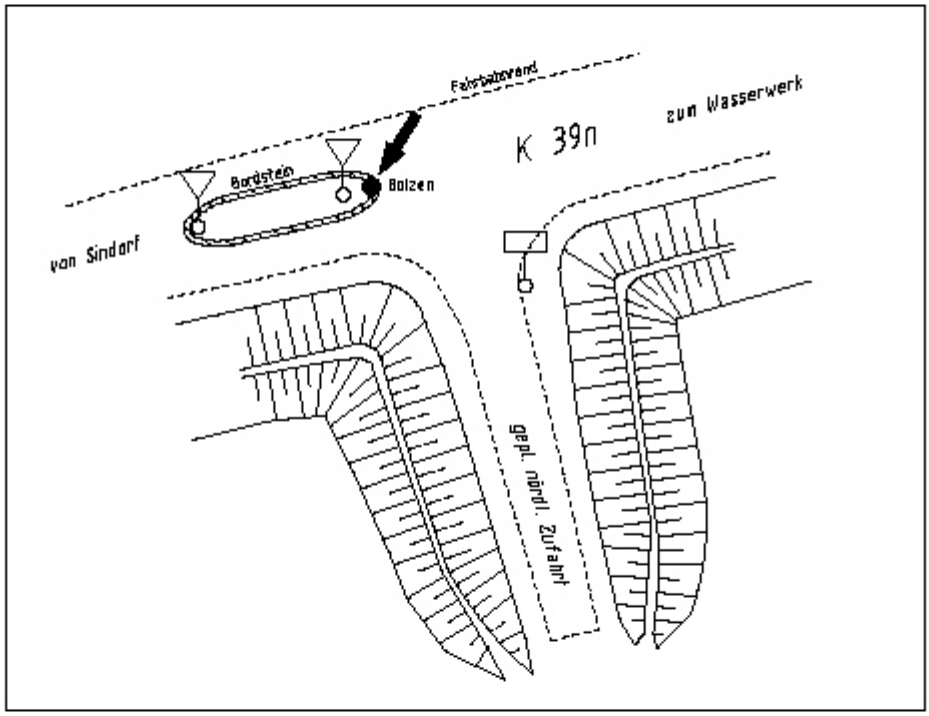
E Anlagen

Höhenbezugspunkt

H5

Gemarkung : Sindorf
Flur : 4

Projekt : BP SI 254 "nördl. Heppendorfer Str."
Lage : K39n



Rechtswert 2546727.4
Hochwert 5642218.8
Höhe 74.062
Vermarkung Bolzen
Koordinatensystem GK/Netz 77

Dipl.-Ing. Norbert Jökel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ottostraße 1
50170 Kerpen

Telefon 02273-954813
Telefax 02273-954814

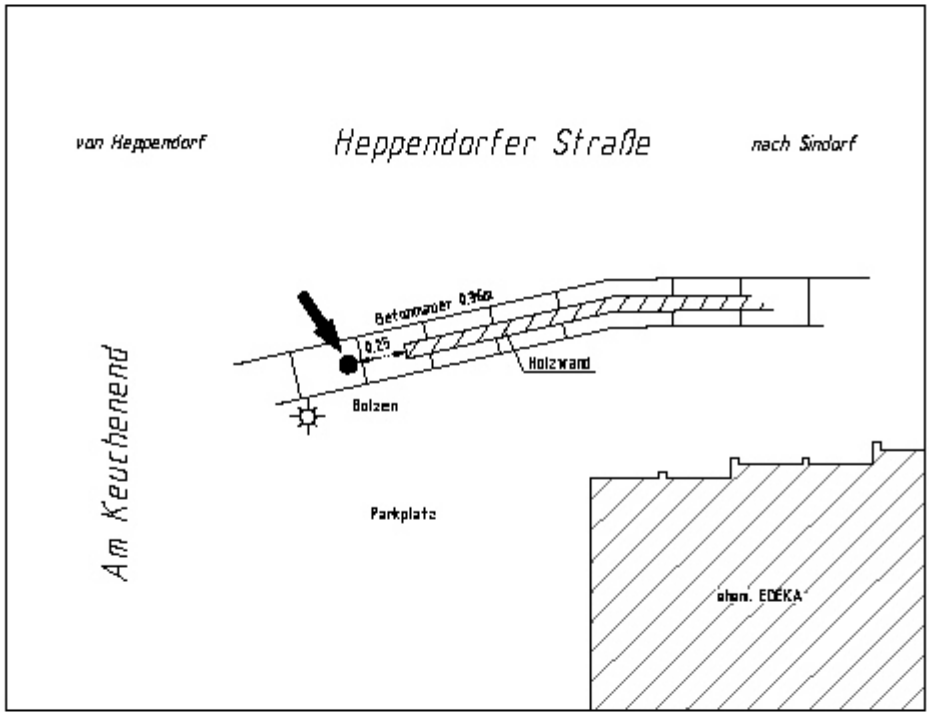
eMail plan@vermessung-joekel.de

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

Höhenbezugspunkt
H6

Gemarkung : Sindorf
Flur : 5

Projekt : BP SI 254 "nördl. Heppendorfer Str."
Lage : Heppendorfer Straße



Rechtswert 2546884.7
Hochwert 5641945.6
Höhe 74.938
Vermarkung Bolzen
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

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

Abbildung 1

Lage des Bezugspunktes

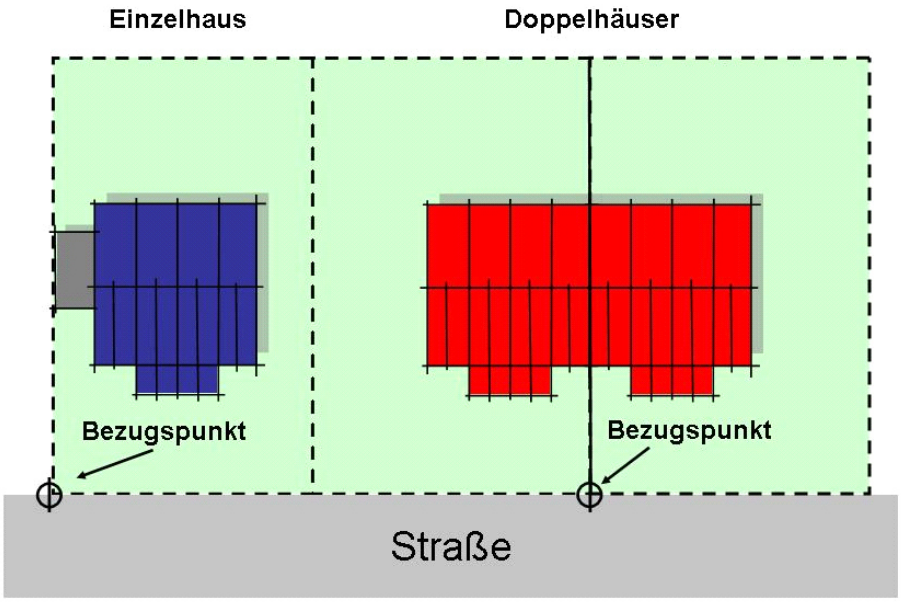
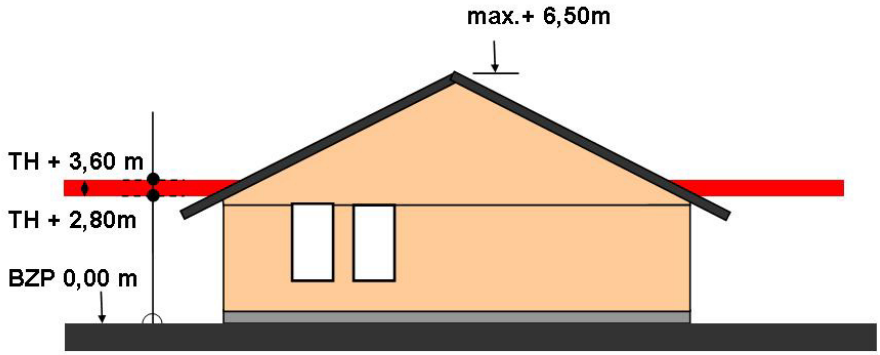


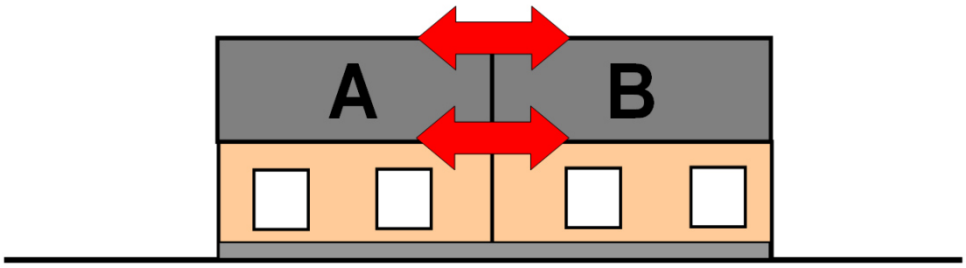
Abbildung 2

Bautyp 3
Traufhöhe 2,80m bis 3,60m
Firsthöhe max 6,50m



Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

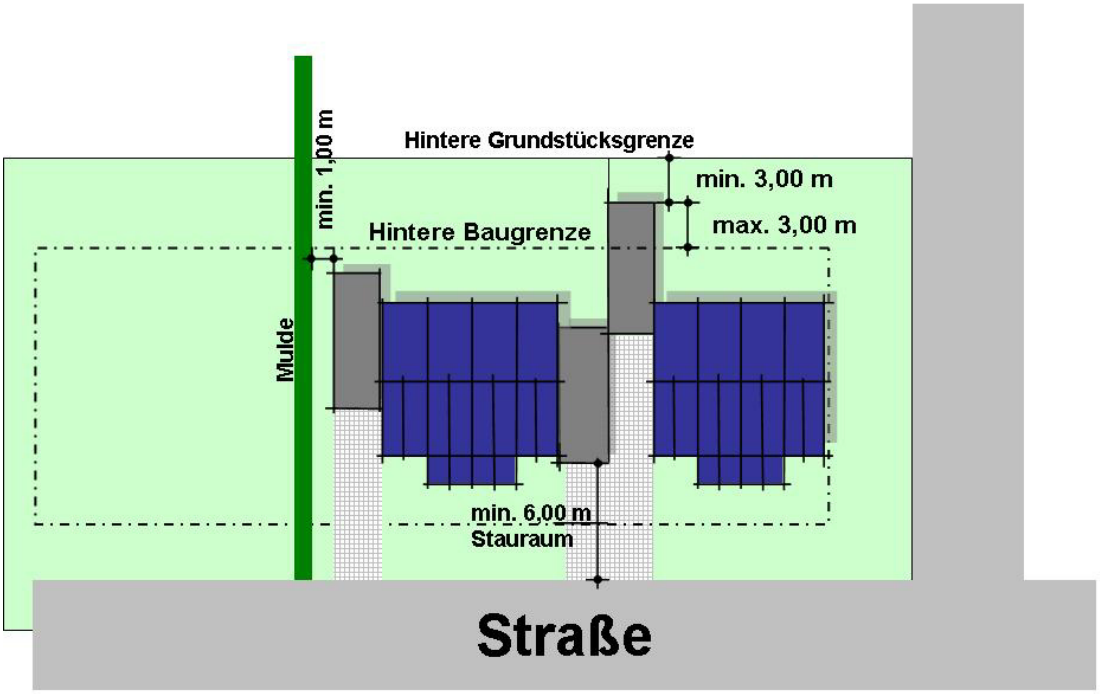
Abbildung 3



Traufhöhe A = Traufhöhe B
Firsthöhe A = Firsthöhe B

Abbildung 4

Regelung zu Garagen und Abständen



Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

Abbildung 5

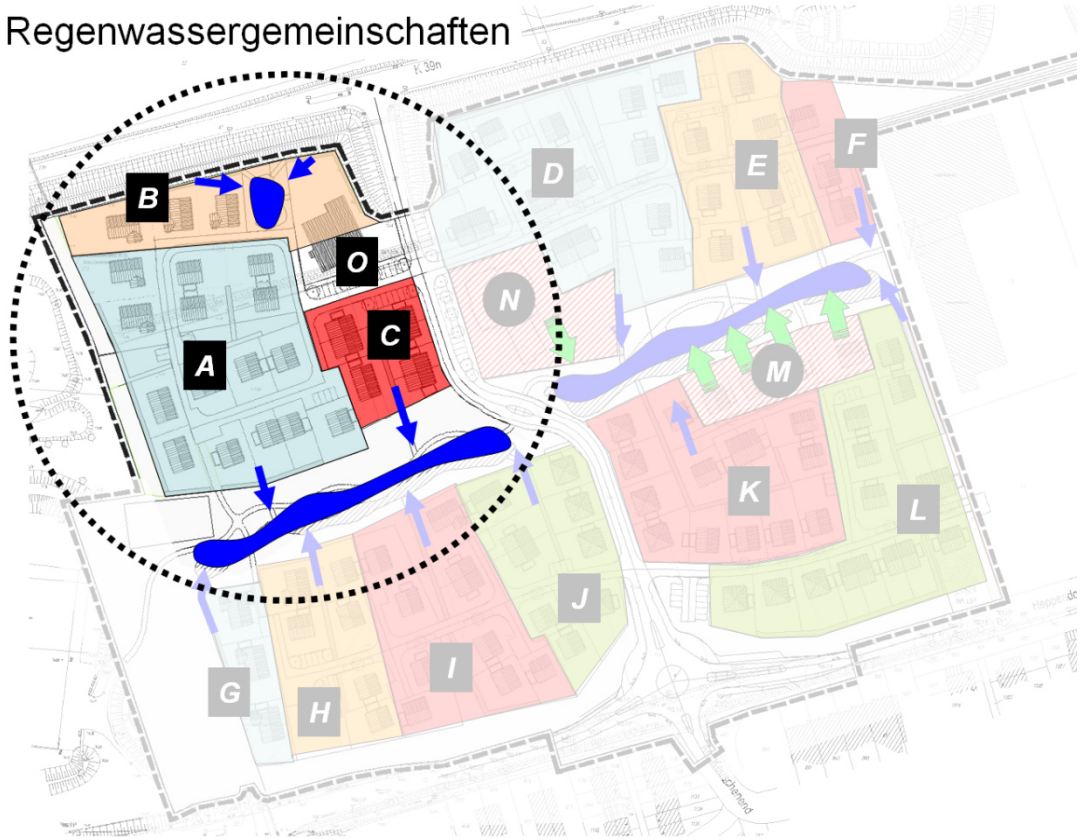
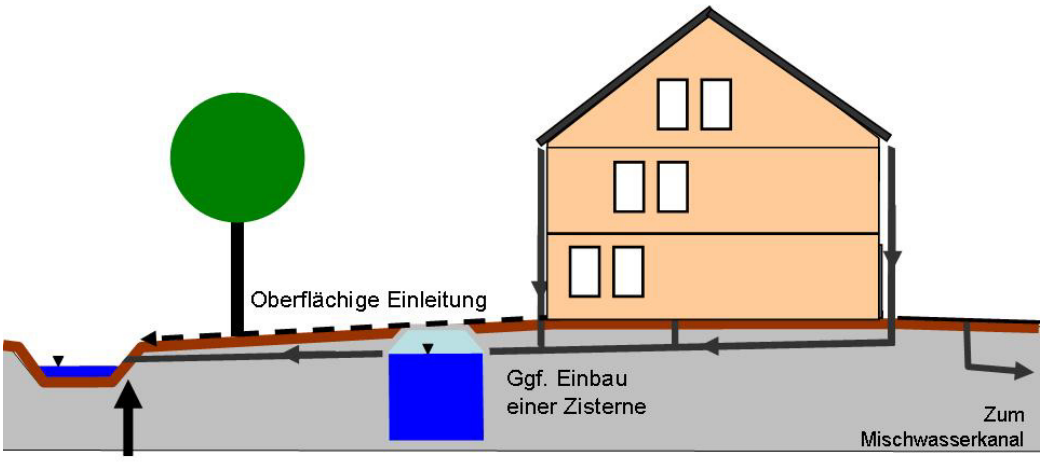


Abbildung 6

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

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

Abbildung 7

Veränderung der Geländeoberfläche

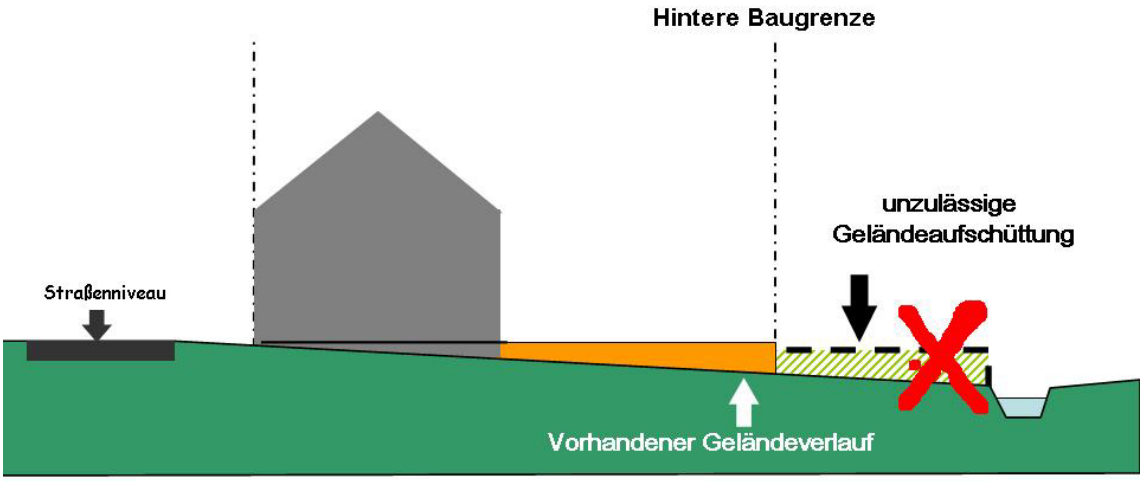
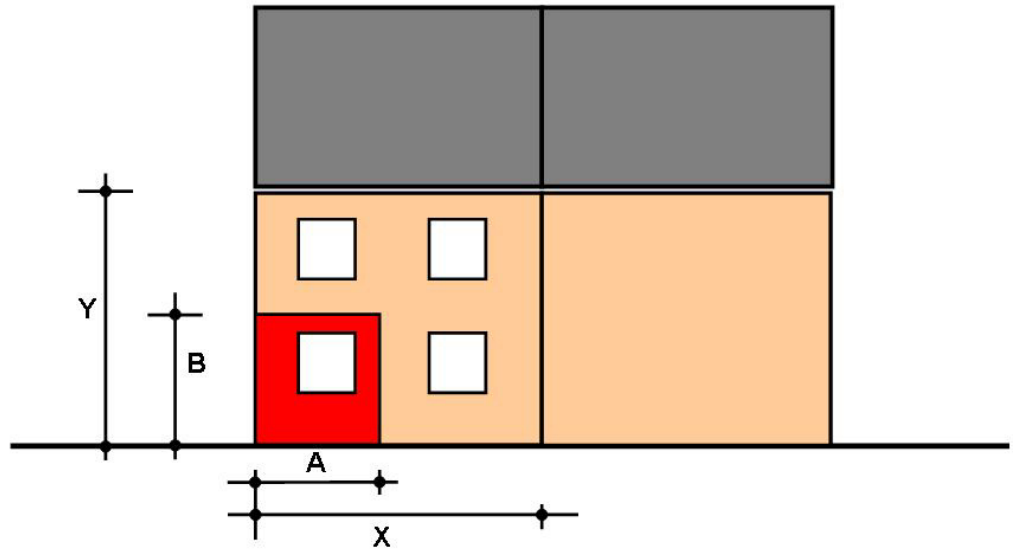


Abbildung 8

Regelung zu 2. Material oder Farbe

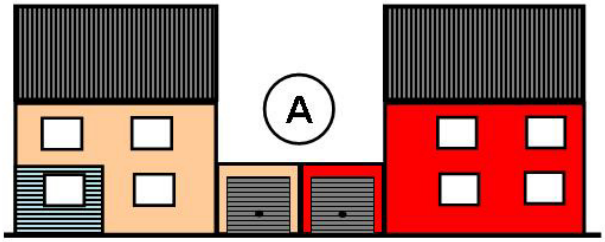


A x B < 1/3 (X x Y)

Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

Abbildung 9

Garagen



Für aneinandergrenzende Garagen sind die gleichen Materialien und Farben wie für den
- jeweiligen Hauptbaukörper (A)
oder
- die angrenzende Garage (B)
zu verwenden

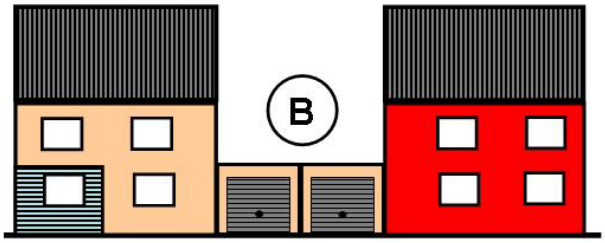
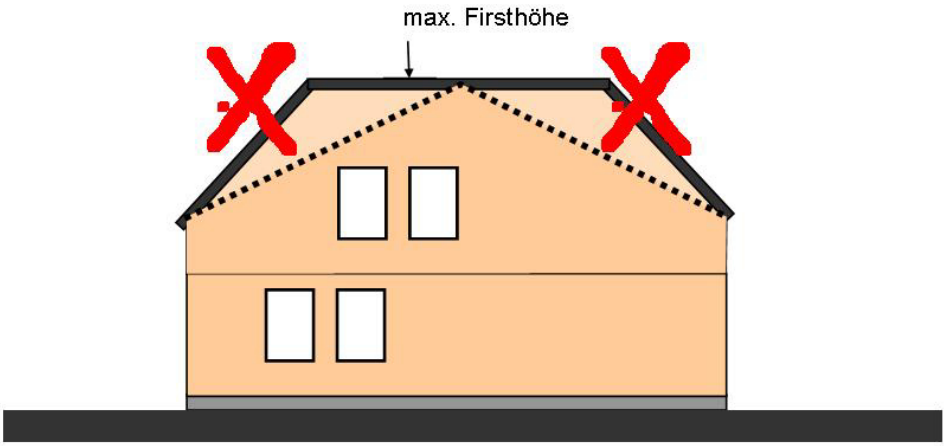


Abbildung 10

Keine abgeschnittene Dachformen



Änderungen nach Offenlage fett und kursiv gedruckt, Wegfallendes gestrichen

Abbildung 11

Regelung zu Dachgauben

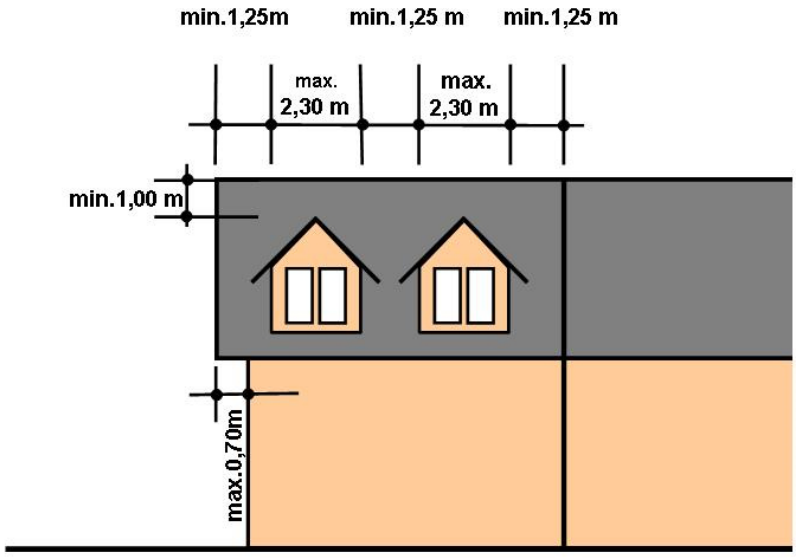
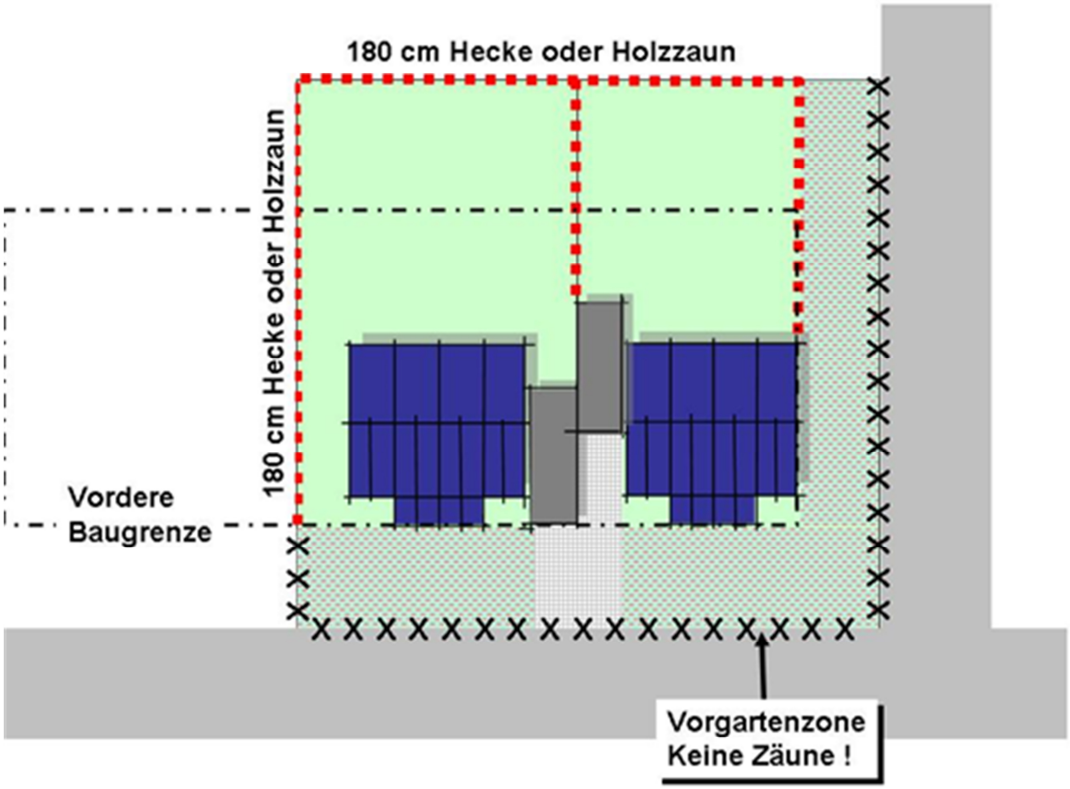



Abbildung 12