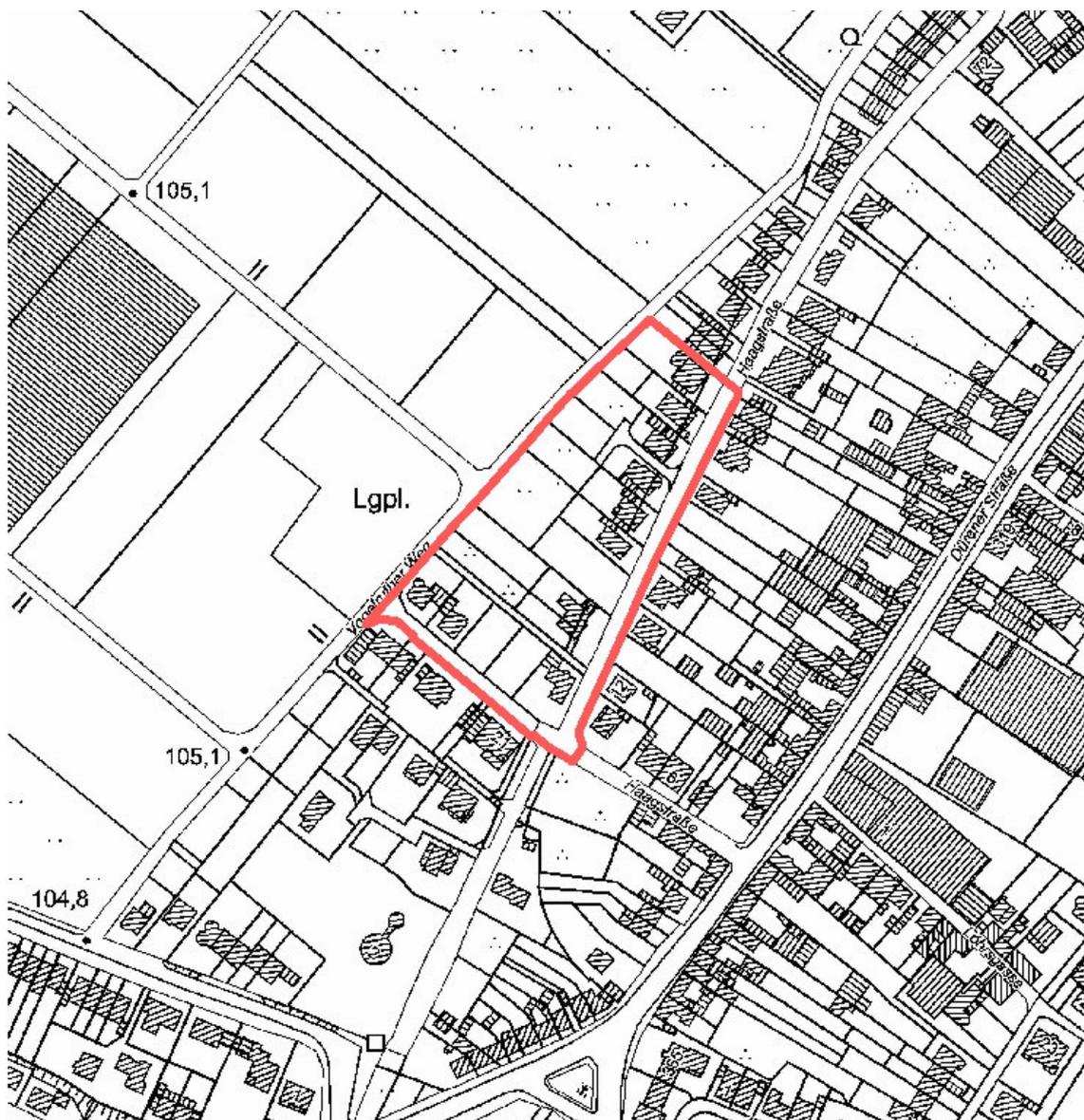


Bebauungsplan BL 297 „Haagstraße“ Stadtteil Blatzheim

Textliche Festsetzungen



Abgrenzung des Geltungsbereiches

Entwurf | Stand: April 2022

Änderungen nach Offenlage in fett und kursiv
Änderungen nach erneuter Offenlage in Rot, fett und kursiv

RECHTSGRUNDLAGEN

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel ~~2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)~~ ~~1 des Gesetzes vom 16. Juli 2021 (BGBl. I S. 2939)~~ **9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)**.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), **zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)**.
- Verordnung für die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (**Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90**) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch ~~Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)~~ **Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)**.
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (**Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018**) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch ~~Artikel 1 des Gesetzes vom 01.12.2020 (GV. NRW. S. 1109)~~ ~~das Gesetz vom 30. Juni 2021 (GV. NRW. S. 822)~~ **durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. September 2021 (GV. NRW. S. 1086)**.

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die gemäß § 4 (3) BauNVO in Allgemeinen Wohngebieten ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in Anwendung des § 1 (6) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 (1) BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl

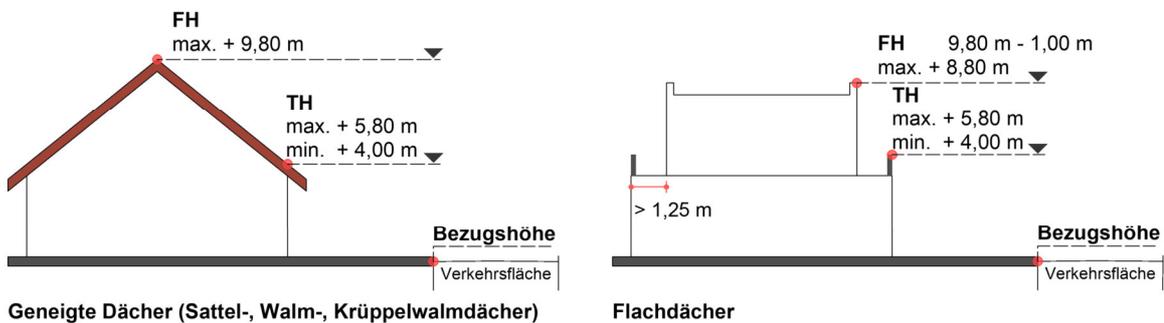
In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 **und** WA 2 ~~und WA 3~~ wird die Grundflächenzahl (GRZ 1 = Wohngebäude + Terrassen) auf 0,4 **und in den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 auf 0,35** festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, ~~und~~ WA 3 **und** WA 4 darf die festgesetzte Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 50% (GRZ 2 = GRZ 1 zzgl. sonstige Befestigungen) überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Festsetzung der minimal und maximal zulässigen Traufhöhe (TH) sowie der maximalen Firsthöhe (FH) in Metern über Bezugshöhe bestimmt.

Die Traufe ist der Schnittpunkt der Außenkante des aufsteigenden Mauerwerks mit der Oberkante der Dacheindeckung. Als First gilt der Hochpunkt des Dachaufbaus. Bei

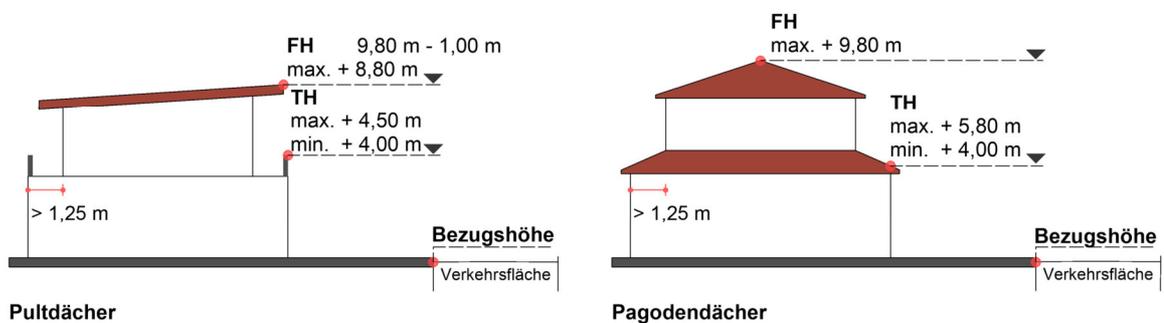
Gebäuden mit Staffelgeschossen wird die Traufe als die Oberkante der Umwehrung oberhalb des obersten Vollgeschosses im Sinne der BauO NRW definiert. Bei Flachdächern entspricht die Firsthöhe der Oberkante der Attika des Staffelgeschosses.



Geneigte Dächer (Sattel-, Walm-, Krüppelwalmdächer)

Flachdächer

Die dargestellten Höhen dienen als Beispiel zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe bei geneigten Dächern und Flachdächern. Die tatsächlichen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.



Pultdächer

Pagodendächer

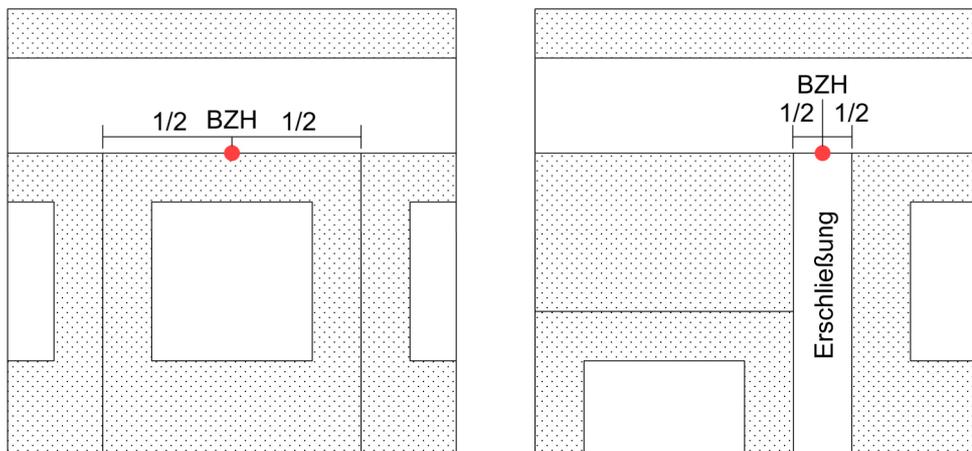
Die dargestellten Höhen dienen als Beispiel zur Ermittlung der Trauf- und Firsthöhe bei Pult- und Pagodendächern. Die tatsächlichen festgesetzten Trauf- und Firsthöhen sind der Planzeichnung zu entnehmen.

~~Innerhalb des WA 3 wird f~~ Für Gebäude mit Flach- und Pultdächern **wird** eine um minus einen Meter abweichende maximale Firsthöhe festgesetzt. Generell dürfen Garagen und Anbauten mit weniger als 30 m² Grundfläche die minimale Traufhöhe unterschreiten.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 müssen Staffelgeschosse **müssen** bei Gebäuden mit ~~Flach- bzw. Pultdächern mindestens bei zwei gegenüberliegenden Gebäudeseiten und bei Gebäuden Flach-, Pult- und Pagodendächern~~ allseitig um mindestens ~~1,50 m~~ **1,25 m** gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurückspringen. **Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 müssen Staffelgeschosse bei Gebäuden mit Flach-, Pult- und Pagodendächern auf der südöstlichen Gebäudeseite um mindestens 2,00 m und auf den übrigen Gebäudeseiten um mindestens 1,25 m gegenüber der darunterliegenden Außenwand zurückspringen.**

Bezugshöhe der Höhenfestsetzungen ist ~~für das WA 1 und WA 2~~ die mittig vor dem betreffenden Grundstück ~~liegende Höhe~~ an der Grenze zur **öffentlichen Verkehrsfläche** ~~liegende Höhe der Straßenverkehrsfläche~~. **Bei Grundstücken, die über einen privaten Erschließungsweg erschlossen werden, ist als Bezugshöhe die Höhe der Straßenverkehrsfläche mittig vor dem einmündenden Erschließungsweg maßgeblich. Ausschlaggebend ist jeweils die Verkehrsfläche, die vor der Haupteingangseite des Gebäudes liegt.** Die jeweilige Bezugshöhe ist durch lineare Interpolation benachbarter im Bebauungsplan angegebener Höhenpunkte zu ermitteln.

Für das Eckgrundstück auf dem Flurstück 331 ist die im Rechtsplan definierte Haagstraße (2) zur Ermittlung der Bezugshöhe heranzuziehen.



Beispiele zur Ermittlung der Bezugshöhe (BZH)

Für das WA 3 ist die ~~Bezugshöhe~~ der im Plan gekennzeichnete Bezugspunkt A ($BZP_A = 103,74 \text{ m ü. NHN}$).

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser sowie Anlagen für die Kleintierhaltung sind in den rückwärtigen Bereichen außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Grundfläche von max. 4 % der Grundstücksfläche zulässig.

In den Vorgärten (siehe Planzeichnung) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Fahrradabstellflächen sowie Flächen für Müll- und Wertstoffbehälter.

Die überbaubaren Flächen dürfen im Erdgeschoss durch Terrassen und Terrassenüberdachungen bis zu einer Größe von 12 m^2 je Wohneinheit überschritten werden.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 (2) BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

3.2 Stellplätze und Garagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 BauNVO)

Überdachte und nicht überdachte Stellplätze und Garagen sind innerhalb der überbaubaren Flächen, innerhalb der seitlichen Verlängerung der vorderen und hinteren Baugrenze sowie innerhalb der mit „Ga“ markierten Bereiche zulässig. Der Abstand zur Straßenverkehrsfläche muss mindestens 6,00 m betragen.

Nicht überdachte Stellplätze sind zusätzlich im Bereich zwischen straßenseitiger Baugrenze und Straßenverkehrsfläche zulässig.

Tiefgaragen sind im gesamten Grundstücksbereich zulässig und sind bei Nichtüberbauung mit 60 cm Erdreich zu überdecken.

4. Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird innerhalb des WA 2 ~~und des WA 3~~ auf maximal 2 Wohnungen (Wo) je Wohngebäude **und innerhalb des WA 3 und des WA 4 auf maximal 1 Wohnung (Wo) je Wohngebäude** beschränkt. Innerhalb des WA 1 sind maximal 4 Wohnungen (Wo) je Wohngebäude zulässig.

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)

Für die mit „GFL“ markierten Flächen werden folgende Geh-, Fahr und Leitungsrechte festgesetzt:

- Geh- und Fahrrechte zugunsten der rückwärtigen Grundstücksanlieger
- Leitungsrechte zugunsten der jeweiligen Betreiber

6. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 15 und Nr. 25 BauGB)

6.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die mit 1 im Kreis gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit Gehölzen entsprechend der Gehölzliste 1 (Heckenpflanzungen) mit mindestens drei Pflanzen pro laufendem Meter zweireihig zu bepflanzen. Die beschriebenen Pflanzmaßnahmen sind fachgerecht durchzuführen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Pflanzen sind in der nachfolgenden Vegetationsperiode mindestens gleichwertig zu ersetzen. Einfriedungen sind innerhalb der Anpflanzflächen generell zulässig. Das Nachbarrechtsgesetz NRW ist zu berücksichtigen.

6.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Die gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume entlang der Haagstraße sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist innerhalb der nächsten Pflanzperiode eine adäquate Ersatzpflanzung entsprechend der dem Bebauungsplan beigefügten Gehölzliste 2 (Straßenbäume) vorzunehmen. Die zu erhaltenden Bäume sind im Rahmen der Bauarbeiten gemäß der Baumschutzsatzung der Kolpingstadt Kerpen zu schützen (s. C. Hinweise Nr.7).

6.3 Pflanzgebot Vorgärten (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 70 % als Vegetationsflächen (z. B. Rasen, Gräser, Stauden, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z. B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

6.4 Begrünung von Dachflächen

Innerhalb des gesamten Plangebietes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer (bis maximal 10° Dachneigung) von Neubauten mit einer standortgerechten Vegetation (Ansaat einer autochthonen und artenreichen Saatgut-Mischung mit Gräsern und Kräutern) mindestens extensiv zu begrünen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 8 cm (zzgl. Drainschicht) betragen.

Von der Dachbegrünung ausgenommen sind verglaste Flächen, Terrassen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß Festsetzungen auf der Dachfläche zulässig sind. Dachbegrünungen können grundsätzlich durch Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie überdeckt werden, sofern zwischen den Anlagen und der Dachbegrünung ein Mindestabstand von 20 cm verbleibt.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

7.1 Dacheindeckungen

Unbeschichtete Metaldacheindeckungen sind generell unzulässig.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

gem. § 89 BauO NRW i.V.m. § 9 (4) BauGB

1. Gestaltung von Gebäude und Dach

1.1 Allgemeine Anforderungen

Neubauten und alle baulichen Veränderungen bestehender baulicher Anlagen sind in Baumasse, Proportionen, Höhe, Material, Form- und Farbgebung so zu gestalten, dass sie sich im Charakter und Maßstab in das Orts- und Straßenbild einfügen.

~~1.2 Dachform und -gestaltung~~

~~Für Hauptbaukörper innerhalb der WA 1 und WA 2 sind ausschließlich Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig. Dächer von untergeordneten Gebäudeteilen, Nebenanlagen und Garagen sind auch in Form von Flachdächern möglich.~~

1.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten als Einzelgauben und Dacheinschnitte sowie Dachflächenfenster dürfen in der Summe der Einzelbreiten nicht mehr als $\frac{1}{2}$ der Firstlänge einnehmen. Vom Ortgang und First (in der senkrechten Projektion gemessen) ist ein Mindestabstand von 1,20 m einzuhalten.

1.3 Zwerchhäuser

Aus der Fassade entwickelte Zwerchhäuser und ähnliche Gebäudeteile dürfen eine maximale Breite von 60% der Fassadenbreite haben und die vordere Baugrenze um max. 1,00 m überschreiten. Der obere Abschluss muss mindestens 1,00 m unter dem Hauptfirst liegen.

2. Gestaltung von Nebenanlagen und Freiflächen

2.1 Freiflächen

Private Stellplätze sind wasserdurchlässig herzustellen. Unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind gärtnerisch zu gestalten und zu unterhalten.

2.2 Müllabstellflächen

Abstellflächen für Müll- und Wertstoffbehälter in den Vorgärten sind einzuhausen und / oder zu begrünen.

3. Einfriedungen

3.1 Vorgärten

In den Vorgärten sind als Einfriedung nur lebende Hecken bis zu einer Höhe von 0,75 m zulässig. Maschendraht- bzw. Stabgitterzäune, Holzzäune, Gabionen oder ähnliche Einfriedungen sind unzulässig.

3.2 Wohngärten

Einfriedungen zu Nachbargrenzen sind nur als maximal 2,00 m hohe lebende Hecken, (ggf. in Verbindung mit einem max. 2,00 m hohen Maschendraht- oder Stabgitterzaun) zulässig. Kunststoffeinflechtungen sowie Gabionen sind unzulässig.

C HINWEISE

1. Kampfmittel

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf einen konkreten Verdacht auf Kampfmittel. Eine Überprüfung der Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben) wird sowohl bei Neubauten als auch bei baulichen Änderungen im Bestand empfohlen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf für einen Ortstermin gebeten.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2. Bodendenkmäler

Auf die §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NRW wird verwiesen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425/90390, Fax 02425/9039199 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

3. Bergbau

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Blatzheim 2“ im Eigentum der RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

4. Grundwasser

Das Plangebiet ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlentagebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Diese werden bedingt durch den fort-

schreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Entsprechende Auskünfte bezüglich bergbaulicher Auswirkungen erteilt die RWE Power AG. Wasserwirtschaftliche Auskünfte erteilt der Erftverband.

5. **Wasserschutz**

Für die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (RCL), Müllverbrennungssaschen oder Mineralstoffen aus industrieller Produktion zur Untergrundbefestigung etc. ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich, die bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen ist.

6. **Erdbebenzone**

Das Plangebiet befindet gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen‘, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse S.

Die Bewertung der Erdbebengefährdung, bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten", ist zu berücksichtigen.

7. **Bestandsbäume**

Beim Umgang mit Bestandsbäumen sind die geltenden Normen und Richtlinien, insbesondere die DIN 18 920 (Schutz von Bäumen und Pflanzbeständen) und die RAS-LP 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsbau, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sowie die Baumschutzsatzung der Kolpingstadt Kerpen zu beachten.

8. **Niederschlagswasserbeseitigung**

Alle Grundstücke der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 können das Niederschlagswasser unmittelbar in den Mischwasserkanal der Haagstraße einleiten. Für alle Grundstücke des WA 3 **und des WA 4** sind dezentrale Mulden- und Rigolenversickerungsanlagen auf den eigenen Grundstücken vorzusehen. Bei der Realisierung der Anlagen ist zu gewährleisten, dass angrenzende Grundstücke nicht beeinträchtigt werden. **Für Versickerungsanlagen ist rechtzeitig die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu beantragen.**

Das Niederschlagswasser der privaten Stichwege ist dem Kanal in der Haagstraße zuzuführen.

9. **Artenschutz**

Notwendige Rodungs- und Fällarbeiten sowie das Abschieben des Oberbodens und sonstige vorbereitende Baumaßnahmen müssen grundsätzlich außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit wildlebender Vogelarten (1. März bis 30. September)

stattfinden. Es muss sichergestellt werden, dass sich zwischen Baufeldräumung und Baubeginn keine Vögel auf den geräumten Flächen zur Brut ansiedeln. Die §§ 39 und 44 BNatSchG sind beachtlich.

D GEHÖLZLISTEN

1. Heckenpflanzungen

Gemeine Hasel	[Corylus avellana]
Gemeiner Liguster	[Ligustrum vulgare]
Hainbuche	[Carpinus betulus]
Kornelkirsche	[Cornus mas]
Roter Hartriegel	[Cornus sanguinea]
Rote Heckenkirsche	[Lonicera xylosteum]
Schwarzer Holunder	[Sambucus nigra]
Sanddorn	[Hippophaë rhamnoides]
Vogelbeere	[Sorbus aucuparia]
Zweigriffliger Weißdorn	[Crataegus laevigata]

Heister, 2-3 x verpfl. 150 – 175 cm
Sträucher 2x verpfl. Höhe 80 – 100 cm

2. Straßenbäume

Spitzahorn	[Acer platanoides]
Winterlinde	[Tilia cordata]