Vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 387 "Marga-und-Walter-Boll-Platz"

Legende

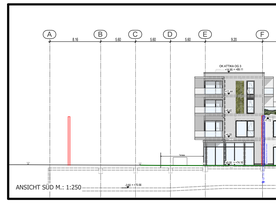
- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VEP

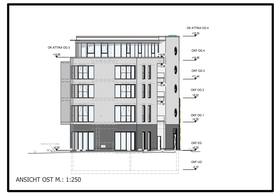
Geodätisches Koordinatenreferenzsystem siehe textl. Festsetzung Pkt. 2.2 und Hinweis Ziffer 17

Vorhabenbezogener Bebauungsplan SI 387 "Marga-und-Walter-Boll-Platz"

Legende

- Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VEP





Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Nutzungsschablone:

Art der baulichen Nutzung

Grund-flächenzahl | Dachform 0°-15°

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

MI | MI — Mischgebiet — 1 überbaubare Fläche, 2 nicht überbaubare Fläche

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

GRZ 0,6 — Grundflächenzahl

GH max. — Maximal zulässige Oberkante Gebäude

Bauweise
(gem. §9 (1) Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehr
(gem. §9 (1) Nr. 11 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich Tiefgarage

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung : Stadtplatz

Sonstige Planzeichen

Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des VEP

Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche (LPB) nach DIN 4109 (2018) § 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Abgrenzungen von Flächen für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen

TGa	Tiefgarage
St	Stellplatz
StFa	Fahrradstellplatz
FD	Flachdach
TF	Teilflache 1,2&3
Ö	öffentl. Fläche

In den textlichen Festsetzungen: ***fett und kursiv*** = Änderung nach Offenlage

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (1) BauGB

Im vorhabenbezogenen Baugebiet "Marga-und-Walter-Boll-Platz" sind gem. § 12 (3a) BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1. Art der Baulichen Nutzung
§ 9 (1) Nr.1 BauGB

1.1 MI - Mischgebiet
§ 6 BauNVO

Zulässig:

Gem. § 6 (1) BauNVO sind entlang der Hermann-Löns-Straße und Thalastraße im Erdgeschoss nur Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe, in denen ein branchenüblicher Publikumsverkehr stattfindet, einschließlich Lagerflächen, zulässig.

Gem. § 1 (7) BauNVO sind ab dem 1.Obergeschoss nur Wohnungen, Büro- und Praxisräume zulässig.

Unzulässig:

Gem. § 1 (5) BauNVO sind die nach § 6 (2) BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen Nr. 3 (Beherbergungsgewerbe),Nr. 5 (Anlagen für Kirchliche und Soziale Zwecke) Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) unzulässig.

Gem. § 1 (6) BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 (3) BauNVO in Mischgebieten ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden und damit unzulässig sind.

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

2.1 Grundflächenzahl
§ 16 (2) Nr.1 BauNVO

Die Grundflächenzahl im Plangebiet wird entsprechend des § 17 (1) BauNVO mit 0,6 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50% überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; ***weitere Überschreitungen im geringfügigen Ausmaß können zugelassen werden.***

2.2 Höhe baulicher Anlagen
§ 16 (4) BauNVO

Gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (4) BauNVO wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzungen der minimalen und maximalen Gebäudehöhen der baulichen Anlagen über Bezugshöhe bestimmt.

Die Höhen der baulichen Anlagen und die Bezugshöhen verstehen sich als absolute Höhen in dem unter Hinweis Ziffer 17 definierten Höhenbezugssystem. Die Realisierung des Höhenbezugssystems in der Örtlichkeit, wird durch ein Festpunktfeld hergestellt.

Die Festpunkte dieses Festpunktfeldes werden in der nachfolgenden Koordinatenliste beschrieben und bereitgestellt:

Koordinatenliste der Höhenfestpunkte zur Messzeit 06.07.2021

Eigentümer	amtliche Punktnummer	interne Punktnummer	Höhe [m]	* East *	North *	Abmarkungsart
RWE-Power AG		10023	74,521	33678639.05	5647125.75	Bolzenbohrloch
RWE-Power AG		10024	74,521	33678639.05	5647125.75	Bolzenbohrloch
Land NRW	5005900020	5005900020	74,513	33679135.03	5647181.03	Bolzenbohrloch
Land NRW	5006900005	5006900005	71,913	33679313.00	5647448.00	Bolzenbohrloch

Koordinatensystem: ETRS89/UTM32N (wkid:25832)

* Die angegebenen Höhen in [m] beziehen sich auf das amtliche Höhennetz DHHN2016 (NHN-Höhen, Status 170) zur Messzeit 06.07.2021. Als Höhenbezugspunkt wurden der amtliche Höhenfestpunkt 5005900020 aus diesem Höhennetzfolge auf die Messzeit extrapoliert und mit 74,750 m festgesetzt. Kontrollen und verdichtet wird das Höhenfestpunktfeld durch den Höhenfestpunkt 5006900005 mit der amtlichen Höhe 71,913 m aus dem Höhennetz RWE-Power 10020 (73,761 m) und 10021 (74,527 m).
** Die Koordinatenangaben beziehen sich auf das amtliche Lagefestpunktfeld NRW mit Stand 15.02.2021 (ETRS89/UTM32N).
Da das Plangebiet als Bodenbewegungsgebiet ausgewiesen ist und ungleichmäßig absinkt, sind spätere Höhenbezüge durch mehrere geeignete Höhenfestpunkte (s. textliche Festsetzungen 2.2) in der Nachbarschaft, darunter mindestens ein amtlicher Höhenfestpunkt, flächenhaft (Transformation) herzustellen. Die angegebenen Höhen gelten als festgesetzt (Anschluss der Festpunkthöhen unter Zwängung).

Die Festpunkte und deren Höhen können der Koordinatenliste (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 2.2) entnommen werden

Kontrolliert und verdichtet wird das Höhenfestpunktfeld (siehe Kartendarstellung) durch den amtlichen Höhenfestpunkt 5005900207 (71,912 m) und durch die amtlichen Höhenfestpunkte von RWE-Power 10020 (73,761 m) und 10021 (74,527 m). Die Verdichtung erfolgte per Freimessverfahren.

Da das Plangebiet als Bodenbewegungsgebiet ausgewiesen ist und ungleichmäßig absinkt, sind spätere Höhenbezüge durch mehrere geeignete Höhenfestpunkte (s. textliche Festsetzungen 2.2) in der Nachbarschaft, darunter mindestens ein amtlicher Höhenfestpunkt, flächenhaft (Transformation) herzustellen. Die angegebenen Höhen gelten als festgesetzt (Anschluss der Festpunkthöhen unter Zwängung).

Die Festpunkte und deren Höhen können der Koordinatenliste (siehe textl. Festsetzungen Pkt. 2.2) entnommen werden

Die festgesetzte Werte zur Gebäudehöhe betragen gemäß Planeintragung in der zeichnerischen Fassung für die einzelnen Teilflächen (TF) :

TF 1 : Gebäudehöhe min. 91,50, GH max. 93,00
TF 2 : Gebäudehöhe min. 75,00, GH max. 84,50
TF 3: Gebäudehöhe min. 88,00, GH max. 90,50

gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 (4) BauNVO ist die Höhe baulicher Anlagen als maximale Höhe Oberkante Gebäude (OK.max) in Metern über Bezugspunkt (BZP) festgesetzt.

Rücksprünge, deren Aufkantungen, Absturzsicherungen und technische Aufbauten sowie untergeordnete Bauteile, sind von der Regelung der Höchsthöhe ausgenommen.

Die festgesetzte Firsthöhe bzw. Oberkante Gebäude bezieht Anlagen kann gemäß § 31 (1) BauGB ausnahmsweise durch notwendige Dachaufbauten für Wartungszwecke und/oder technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Antennen, Be- und Entlüftungsanlagen bis zu einer Höhe von 3m gegen Dach überschritten werden, wenn diese min. 2,00 m vom Dachrand entfernt sind. Dachaustritte unterliegen nicht dem Mindestabstand zum Dachrand.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie können ohne Höhenbeschränkung zugelassen werden.

Eine Überschreitung der Höhe durch den Baukörper kann im geringfügigen Ausmaß zugelassen werden.

2.3 Bezugspunkte Höhe der baulichen Anlage
§ 18 (1) BauNVO

Als Bezugspunkt (BZP) für die Bemessung der Höhe der baulichen Anlagen gilt die mittlere Höhe im Bereich des Baufensters angrenzenden Höhe des ausgebauten Geländes an der Thalastraße.

2.4 Abstandsfläche
§ 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 (5) Satz 6 BauO NRW

Das Maß der Tiefe der Abstandsfläche auf Grundlage von § 9 (1) Nr. 2a BauGB i.V.m. § 6 (5) Satz 6 BauO NRW wird, abweichend von § 6 (5) Sätze 1 bis 5 BauO NRW, mit 0,25 H festgesetzt.

3. Bauweise und Überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche
§ 23 (1) BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen gem. § 23 (1) BauNVO gemäß Planzeichnung festgesetzt.

Licht- und Zutrittsschächte der Tiefgarage können ***ausnahmsweise*** die Baugrenze ***ausnahmsweise*** um max. 0,50 m überschreiten und sind auch außerhalb des festgesetzten Bereichs zulässig, sofern diese notwendig sind.

Ausnahmsweise kann abweichend des ersten Vollgeschosses ein Überschreiten der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie z.B. Erker und Balkone bis zu einer Tiefe von 1,5 m zugelassen werden.

Das oberste Geschoss in der Teilfläche 1 (TF1) soll einen gestaffelten Rücksprung gemäß des Vorhabenentwurfs von 1,00 m auf 80% der Umfassungslänge haben.

3.2 Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
§ 9 (1) Nr. 11 BauGB

Im Bereich des öffentl. recht. Bebauungsplanes ist eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung "Stadtplatz" für verschiedene Anlässe, vorgesehen.

4. Nebenanlagen und Stellplätze
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB

4.1 Stellplätze und Garagen
§ 12 (6) BauNVO

Gem. § 12 (6) BauNVO sind notwendige KFZ- und Fahrradstellplätze ausschließlich in Tiefgaragen innerhalb der mit "TGa" gekennzeichneten Flächen sowie oberirdisch in den mit "St" bzw. "StFa" gekennzeichneten Flächen zulässig.

5. Abwasserbeseitigung, ***Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser***
§ 9 (1) Nr. 14 BauGB

In dem Plangebiet sind die anfallenden unbelasteten Niederschläge der Dachflächen (unter Berücksichtigung der Dachbegrünung) und befestigten Flächen ***nach Möglichkeit*** über unterirdische Zisternen/Rigolen zu versickern. Die genaue Lage und Dimensionierung der Versickerungsanlage ist im Rahmen eines Entwässerungskonzeptes zur Baugenehmigung nachzuweisen.
Die potenziell belasteten Niederschläge der Verkehrsflächen/Tiefgaragenzufahrt und Park- und Stellplätze) sind über die öffentliche Kanalisation zur zentralen Klärung abzuführen.

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

6.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

Alle Pflanzungen in den nicht überbaubaren Flächen sind spätestens in der zweiten Pflanzperiode nach Fertigstellung des Bauabschnittes (Abnahme) der Erschließungsstraße (öffentliche Maßnahmen) bzw. nach Bezugsfertigkeit der Gebäude (private Maßnahmen) durchzuführen. Eine fachgerechte Pflanzung bzw. Einsaat schließt Bodenverbesserungs- sowie Pflanzensicherungsmaßnahmen mit ein. Ausgefallene Gehölze sind spätestens in der auf die Fertigstellung des Bauabschnittes bzw. der Bezugsfertigkeit der Gebäude nächstfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.
Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu gestalten und zu erhalten.

Für alle auf dem Stadtplatz und den nicht unterbauten Bereichen zu pflanzenden Bäume werden, wenn nicht gesondert aufgeführt, folgende Mindestsortierungen vorgeschrieben:

Pflanzbäume: **Hochstämme** Hochstämme **1 Ordnung** (gem. ***Pflanzliste Gehölzliste***), 20-25 cm Stammumfang

6.2 Intensivbegrünung Tiefgarage ***(Maßnahme 2 des Umweltberichts)***
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die in der Planurkunde als TGa gekennzeichneten Flächen, mit Ausnahme der Zufahrten und oberirdischen Stellplatzflächen (St und StFa), sind mit einem mehrschichtigen intensiven Gründach in einer Aufbaustärke von 30 cm - 40 cm herzustellen, zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

6.3 Begrünung von Dachflächen (Anlage einer extensiven Dachbegrünung auf Flachdächern in Kombination mit Fotovoltaikanlagen) ***(Maßnahme 3 des Umweltberichts)***
§ 9 (1) Nr. 25a BauGB

Die in der Planurkunde entsprechend gekennzeichneten Dachflächen sind mit extensiven Dachbegrünungen in Kombination mit Photovoltaikanlagen herzustellen (Flächenfestsetzung Photovoltaikanlagen siehe Punkt 7 "Maßnahmen zum Einsatz erneuerbaren Energien").

Mindestens 70% der Dachfläche (0°-15° Dachneigung) der Teilflächen TF 1 und TF3 sind zu begrünen. Der Substrataufbau ist dabei mit einer Mindeststärke von 10 cm anzulegen.

Mindestens 40 % der Teilfläche TF 2, die als Dachterrasse/ Mietergärten genutzt wird, sind zu begrünen.

6.4 Begrünung von Fassadenflächen
§ 9 (1) Nr. 20 und Nr. 25 a und b BauGB

Zur Gliederung und Gestaltung der Gebäudefronten, sowie zur Verbesserung des Mikroklimas sind an der Fassade Pflanzflächen, als boden- oder wandgebundene Begrünung, gestattet.
Die Lage ***und Größe*** der Pflanzflächen ist gem. Gestaltungsansicht des Vorhabenentwurfs (Durchführungsvertrag) vorzusehen.

6.5 Begrünung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung "Stadtplatz"

Die unter Punkt 3.2 bezeichnete Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ist mit einem Mindest Grünanteil von 20 % ***zu bepflanzen. vorzusehen. Es sind mindestens 10 Bäume der 1.Ordnung gemäß Gehölzliste anzupflanzen.***

6.6 ***Wasserdurchlässige Befestigung von privaten Zufahrten und Verkehrsflächen (Maßnahme 4 des Umweltberichts)***
§9 (1) Nr. 20 BauGB

Private Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versickerungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Zur Befestigung von oberirdischen Stellplätzen sind nur versickerungsfähige Materialien mit einem Abflussbeiwert von höchstens 0,5 (gem. DWA-A-138 - z.B. offenfugiges Pflaster, wassergebundene Decken, HGT-Decke, Rasenfugenpflaster, Wasserdurchlässiges Pflaster (z. B. aus Einkornbeton), Rasengittersteine, Schotterrasen, etc.) zulässig. Auch der Unterbau ist entsprechend wasserdurchlässig herzustellen.

7. Maßnahmen zum Einsatz erneuerbarer Energien
§ 9 (1) Nr. 23b BauGB

In den Teilflächen TF 1 und TF 3 sind gem. § 9 (1) Nr. 23b technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien auf jeweils mindestens 50 % der Dachfläche zu errichten. Notwendige Abstände unter den Anlagen und deren Wartungswege werden der Fläche mitzugerechnet.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB

8.1 Passiver Schallschutz
§ 9 (1) Nr. 24 BauGB i.V.m DIN 4109 1989

Gemäß Eintrag im Plan werden Lärmpegelbereiche festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ergeben sich Anforderungen an den Lärmpegelbereich VI gemäß DIN 4109. Im Lärmpegelbereich II bis V sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zu treffen. Für Schlafräume und andere schutzbedürftige Nutzungsarten sind abgeschlossene, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen gemäß VDI 2719 vorzusehen.
Es können im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Abweichungen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109, Abschnitt 5, Tabelle 8, Spalte 5 - November 1989

Resultierendes Schalldämmmaß erf. R'w, res. in dB

Lärmpegelbereich	Wohngebäude	Bürogebäude
II	30	30
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

Die DIN 4109 wird bei der zuständigen Behörde vorgehalten und kann dort eingesehen werden.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

(Aufnahme örtlicher Bauvorschriften gemäß § 86 (1) und (6) BauO NRW i.V. mit § 9 (4) BauGB in den Bebauungsplan.)

1. Einfriedungen

Einfriedungen sind ausschließlich als lebende und standorttypische ***Heckenpflanzung*** ***Abgrenzung*** mit einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig, ***Metallzäune Zäune*** jeglicher Art sind unzulässig

2. Müllsammelplätze

Müllsammelplätze sind in der Tiefgarage ***unterzubringen oder innerhalb des Erdgeschosses des geplanten Gebäudes unterzubringen.***
Oberirdische Müllsammelplätze sind im Bebauungsplangebiet ausnahmsweise zulässig. Es sind für sie keine besonderen Flächen festgesetzt. Die Sammelplätze sind mit Abstanden Sichtschutz der Gebäudeteile einzufassen, so dass sie von den öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind.

3. Werbeanlagen

Werbeanlagen müssen sich nach Maßstab, Werkstoff, Form und Farbe, Anzahl sowie ihrer Einwirkungen in den architektonischen Aufbau der baulichen Anlage und in das Orts- und Straßenbild einordnen.
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung im Bereich des Erdgeschosses bis zur Fensterunterbank des ersten Obergeschosses zulässig.
Nennungen der Gebäudebezeichnung sind an den Treppenhäusern auch als Einzelbuchstaben zulässig.

C Hinweise

1. Erdbeobenzone

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

2. Kampfmittel

Die Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung - weist auf folgendes Ergebnis der Auswertung vorliegender Luftbildaufnahmen des zweiten Weltkrieges hin. Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im beantragten Bereich. **Daher ist eine Überprüfung des beantragten Bereichs auf Kampfmittel nicht erforderlich.**

Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann gleichwohl nicht gewährt werden. Sollten Kampfmittel gefunden werden, sind die Baurbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

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

3. Bodenbewegung und Flurwasserstandsbände aufgrund des Bergbaus

Durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue kommt es zu Grundwasserabsenkungen. Es ist davon auszugehen, dass der Grundwasserwiederanstieg nach Beendigung des Abbaus in einem Zeitraum von mehr als einer Generation(ca. 30 Jahre) erfolgen wird. Ferner ist zu berücksichtigen, dass durch bergbauliche Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten ist. Aufgrund der Zugabe 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.

4. Bewirtschaftung des Niederschlagswassers

Es wird empfohlen das anfallende unbelastete Niederschlagswasser zur Grundstücks bewässerung zu sammeln und zu verwenden. Des sollte mittels einer Zisterne mit Überlauf in den Regenwasserkanal geschehen.

5. Wasserschutz

Für die Verwendung von aufbereiteten Altbaustoffen (RCL), Müllverbrennungsaschen 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. ***Die Vorgaben der „Verordnung über Anforderungen an den Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke" (Ersatzbaustoffverordnung) vom 01.08.2023 sind zu beachten.***

6. Schutz des Oberbodens

Gemäß § 202 BauGB ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen bezüglich des Umgangs mit Boden enthalten die DIN 18 300 und 18 915.

D GEHÖLZLISTEN

Gehölzliste A -Ordnung - standortgerechte Laubgehölze

Baumarten		Strauecher	
1.Ordnung			
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Corylus avellana	Gemeine Hasel
Quercus petraea	Traubeneiche	Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche	Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Tilia cordata	Winterlinde	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Ulmus carpinifolia	Feldulme	Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ulmus glabra	Bergulme	Prunus spinosa	Schlehe
Ulmus x hollandica	Hollandische Ulme	Rhamnus catharticus	Faulbaum
		Rosa canina	Hundsrose
		Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Gemeiner Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
2.und 3.Ordnung			
Acer campestre	Feldahorn		
Carpinus betulus	Hainbuche		
Malus sylvestris	Wildapfel		
Prunus cerasifera	Kirschpflaume		
Prunus padus	Vogelkirsche		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		

Gehölzliste B -Ergänzungs- / Gestaltungsmaßnahmen

Baumarten		Strauecher	
1.Ordnung			
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Cornus alba/sibirica	Roter Hartriegel
Aesculus hippocastanum	Gewöhnliche Rosskastanie	Corylus avellana	Gemeine Hasel
Fagus sylvatica	Rotbuche	Forsythia suspensa	Forsythie/Goldglocke
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Quercus petraea	Traubeneiche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina	Hundsrose
Tilia cordata	Winterlinde	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Ulmus carpinifolia	Feldulme	Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ulmus glabra	Bergulme		
Ulmus spec.	Ulmen in Arten		
Ulmus x hollandica	Hollandische Ulme		
Acer platanoides	Spitzahorn		
sowie jeweils großkronige Sorten zweiter Ausgefferenz		***Herkunft***	
2.und 3.Ordnung			
Acer campestre, "Elsrijk"	Feldahorn		
Carpinus betulus "Lucas"	Hainbuche		
Corylus colurna	Baumhasel		
Cornus mas	Kornelkirsche		
Fraxinus ornus	Manna-Esche		
Prunus avium "Plena"	Vogelkirsche		
Sorbus aria "Majestica"	Mehlbeere		
Sorbus aria	Gem.Mehlbeere		
Sorbus aucuparia	Vogelbeere		
sowie jeweils großkronige Sorten zweiter Ausgefferenz		***Herkunft***	

Zu Gehölzliste A und B:
Bäume Mindestqualität: Hochstämmiger Hochstamm, 3x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 – 20 (!) cm Stammumfang;
Sträucher Mindestqualität: 2x verpflanzt mit Herkunftsnachweis, ohne Ballen, 60-100 cm Höhe,
Herkunft Zisterne

E Empfehlungen

1. Abdichtung nach DIN 18195
Es ist vorgesehen, dass der Erfverband zukünftig durch Grundwasserhaltungsmaßnahmen den Grundwasserwiederanstieg auf ein für die normale Bebauung (Wohnhaus mit normaler Gründungstiefe für ein Kellergeschoss) vertägliches Niveau begrenzt. Dies gilt jedoch nur für derzeit vorhandene Siedlungsflächen, neue Bebauungsgebiete sind lastang nicht in der Kulisse der Grundwasserhaltungsmaßnahmen berücksichtigt. Nach derzeitigem Kenntnisstand, werden diese Maßnahmen höchstens gegen Ende dieses Jahrhunderts erforderlich werden, so dass zum jetzigen Zeitpunkt noch keine konkreten Planungen vorliegen. Unabhängig von den zukünftigen Grundwasserhaltungsmaßnahmen empfehlen wir, von natürlichen Grundwasserschwankungen auszugehen und gegebene Abdichtungsmaßnahmen nach den Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen", und hier insbesondere die Sätze 4 bis 6 „Abdichtungen gegen Bodenfeuchtigkeit", „Abdichtungen gegen nichtdrückendes Wasser" und „Abdichtungen gegen von außen drückendes Wasser", vorzusehen.

Plangrundlage

* Unzutreffendes streichen

Kartengrundlage: .....

Liegenschaftskarte: .....

Maßstab: .....

Die Planunterlage entspricht dem Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die städtebaulichbedeutsamen baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig nach.
Stand vom: .....

Sie ist hinsichtlich der Darstellung der Grenzen und der baulichen Anlagen geometrisch einwandfrei.

Kerpen, den .....

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

.....
Bürgermeister

Verfahren

Dieser Plan stimmt mit dem Urkundsplan und dem darauf verzeichneten Vermerken überein. Dieser Plan ist Urkundsplan.

Kerpen, den .....

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

.....
Bürgermeister

Dieser Plan wurde gem. § 3 (2) BauGB am 07.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den 07.03.2023

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

.....
Bürgermeister

Der Aufstellungsbeschluss ist gem. § 2 (1) des BauGB am 07.07.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kerpen, den 07.03.2023

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

.....
Bürgermeister

Eine erneute Offenlegung gem. § 4a (3) Satz 3 BauGB i.V. § 3 (3) BauGB (bei den Änderungen) ist nicht erforderlich.

Kerpen, den .....

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

.....
Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 10 (1) BauGB am ..... von der Bezirksregierung genehmigt worden.

Kerpen, den .....

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

.....
Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wurde unter Mitwirkung folgender Fachplaner erstellt:

Umweltbericht:
Büro für Stadt- und Freiraumplanung und Landschaftsarchitektur
Ina Bal ay.20
50424 Remagen-Unkelbach

Artenschutzgutachten:
Büro Biologie Natur
Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH
Gesellschaft für Umwelt
ö.ö.ö.B.H.
ö.ö.ö.B.H.

Straßentechnische Fachplanerin:
ISCON Ingenieurgesellschaft mbH
Abteilung Verkehrsplanung
Abteilung Straßenbau
Abteilung Straßenbau

Dieser Plan hat gem. § 3 (2) BauGB gem. Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Kreisstadt Kerpen vom 08.06.2023 in der Zeit vom 08.06.2023 öffentlich ausgelegen.

Kerpen, den 23.10.2023

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

.....
Bürgermeister

Bestandteil des Bebauungsplanes sind:
- Textliche Festsetzungen
- Zur Begründung beigefügt sind:
- Umweltbericht inkl. Landschaftspflegerischem Fachbeitrag
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- Schalltechnische Untersuchung

Änderungen bzw. Ergänzungen gem. § 4a (3) BauGB i.V. § 3 (3) BauGB im öffentlichen Auslegung erfolgten gem. Beschlussfassung des Ausschusses für Stadtplanung und Verkehr der Kreisstadt Kerpen vom .....

Kerpen, den .....

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

.....
Bürgermeister

Beschlussgegenstand Kölln im Auftrag

Der Satzungsbeschluss nach § 10 (1) BauGB wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Kerpen, den .....

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

.....
Bürgermeister

Dieser Plan ist gem. § 2 (1) BauGB durch Beschluss des Planungsamtes der Kolpingstadt Kerpen vom 15.06.2021 aufgestellt worden.

Kerpen, den 07.03.2023

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

.....
Bürgermeister

Die Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplanes und die Darstellung des Planungsziels (Vorentwurf) ist gem. § 2 (1) BauGB am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Kerpen, den .....

.....
Erster und Technischer Beigeordneter

.....
Bürgermeister

Die Öffentlichkeit wurde gem. § 3 (1) BauGB am ..... durch Auslegung unterrichtet