

# Gemeinde Kreuzau

## 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. E18 „Schneidhausen“

(beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB)

---

|                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Gemarkung:        | Kreuzau, Winden     |
| Gemeinde:         | Kreuzau             |
| Kreis:            | Düren               |
| Regierungsbezirk: | Köln                |
| Land:             | Nordrhein-Westfalen |

---



- 
- **Textliche Festsetzungen, Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen, Hinweise und Empfehlungen**

(Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

---

Stand: 19.12.2023

Bearbeitung durch:

PE Becker GmbH  
Kölner Str. 23-25  
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de  
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

## Inhaltsverzeichnis

|                                                                                                       |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>A. Rechtsgrundlagen</b>                                                                            | <b>3</b>  |
| <b>B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)</b>                                                | <b>4</b>  |
| 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)                                                 | 4         |
| 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)                         | 4         |
| 3. Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)                                                      | 4         |
| 4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)                                                           | 4         |
| 5. Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)                                          | 4         |
| 6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)                                          | 5         |
| 7. Vermeidungsmaßnahmen                                                                               | 5         |
| 9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) | 6         |
| 10. Ökologische Kompensation (= Hinweis)                                                              | 8         |
| 11. Durchführungsbestimmungen für die ökologische Kompensation                                        | 8         |
| 12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB)           | 8         |
| <b>C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)</b>                       | <b>9</b>  |
| 1. Dachform, Dachneigung und Dachmaterial                                                             | 9         |
| 2. Einfriedungen                                                                                      | 9         |
| 3. Beleuchtungsanlagen in Richtung K29                                                                | 9         |
| 4. Ordnungswidrigkeit                                                                                 | 9         |
| <b>D. Nachrichtliche Übernahmen</b>                                                                   | <b>10</b> |
| <b>E. Kennzeichnungen (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)</b>                                                    | <b>10</b> |
| <b>F. Hinweise und Empfehlungen</b>                                                                   | <b>10</b> |

## A. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. I. 1991 S. 58), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I. S. 1802).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421), geändert durch Gesetz vom 31.10.2023 (GV. NRW. S. 822).

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz – LWG NRW) vom 25.06.1995 (GV. NW. 1995 S. 926), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.12.2021 (GV. NRW. S. 1470).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 08.12.2022 (BGBl. I S. 2240).

Gesetz zum Schutz der Natur in Nordrhein-Westfalen (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG NRW) in der Neufassung vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 934), geändert durch Gesetz vom 01.02.2022 (GV. NRW. S. 139).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306).

Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz (Denkmalschutzgesetz DSchG NRW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662).

Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz), in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I. S. 1274), geändert durch Art. 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 14.07.1994 (GV. NRW S. 662), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 490).

- in der jeweils zur Zeit geltenden Fassung -

Bezugsquelle für DIN-Normen:

Hrsg: Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin  
(Tel.: 030/2601-0; Fax: 030/2601-1260)

**In Ergänzung der Planzeichnung wird für den räumlichen Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. E18 folgendes festgesetzt:**

Die bisherigen Textliche Festsetzungen Ziffer 1) „Niederschlagswasserbeseitigung“ und Ziffer 2) „Immissionsschutzfestsetzungen“ werden aufgrund der veränderten Art der baulichen Nutzung (GI zu MI) und veränderten Vorgaben zur Niederschlagswasserbeseitigung gestrichen. Die nachfolgenden Textlichen Festsetzungen, Kennzeichnungen, Nachrichtlichen Übernahmen, Hinweise und Empfehlungen werden im Zuge der 2. Änderung zu den zeichnerischen Festsetzungen ergänzt.

**B. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1 Gemäß § 6 BauNVO wird Mischgebiet (MI) festgesetzt.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, i.V.m. §§ 16-21 BauNVO)**

2.1 Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Grund- und Geschossflächenzahl (GRZ und GFZ), die Bauweise sowie die zulässige Gebäudehöhe (GH) geregelt und ist der jeweiligen Nutzungsschablone der Planzeichnung zu entnehmen.

**3. Höhe der baulichen Anlagen (gem. § 18 BauNVO)**

- 3.1 Maßgebend für die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH) sind die Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans.
- 3.2 Als maximale Höhe der Gebäude gilt bei geneigten Dachflächen der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut (Firsthöhe) bzw. bei Gebäuden mit Flachdach der oberste Punkt der Gebäudekante (Attika).

**4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 BauNVO)**

4.1 In den Baugebieten wird abweichende Bauweise („abw“) (gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO) festgesetzt. Die vorderen, seitlichen und rückwärtigen Grenzabstände sind gemäß der jeweils gültigen Landesbauordnung einzuhalten oder (außerhalb des BPlans) über Bau-lasten zu regeln.

**5. Garagen, Stellplätze, Carports (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)**

- 5.1 Stellplätze sind innerhalb u. außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 5.2 Garagen und Carports (überdachte Stellplätze) sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und Carports ist im Bereich der jeweiligen Zufahrt ein Mindestabstand von 5,00 m zur angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche einzuhalten.
- 5.3 Stellplätze im ersten Geschoss unter der Geländeoberfläche (Tiefgarage) sowie ihre zugehörigen Nebenanlagen sind in den Baugebietsteilen MI1, MI2 und MI3 (innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen) sowie innerhalb der auf der Planstraße A festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TGa) zulässig.

Begründung von Tiefgaragen, siehe Ziffer 9.7.

## **6. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)**

- 6.1 Die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Einfriedigungen, bauliche Anlagen, Böschungsmauern, Terrassen, Garageneinfahrten und allgemeine Zufahrten (Zugänge) sowie Stellplätze) ist im Plangebiet zulässig, soweit sie nach der Bauordnung NRW - § 6 Abs. 8 BauO NRW (ohne eigene Abstandsfläche) in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
- 6.2 Die der Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie der Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14, Abs. 2 BauNVO sind als Ausnahme innerhalb der Baugebiete zulässig, sofern sie so eingegrünt werden, soweit dies technisch möglich ist. Dies gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen.

## **7. Vermeidungsmaßnahmen**

### **7.1 Allgemeine Vermeidungsmaßnahmen:**

- 7.1.1 Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend DIN 18915, Blatt 2, abzuschieben und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wiederaufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen.
- 7.1.2 Unvermeidbare Belastungen des Bodens, wie Verdichtung oder Vermischung mit Fremdstoffen, sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen wird. Unbelasteter Erdaushub sowie anfallende Bodenmassen durch Abtrag des Geländes sind einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.
- 7.1.3 Befestigte Flächen sind auf den privaten Grundstücksflächen auf ein Mindestmaß zu beschränken.
- 7.1.4 Die Dacheindeckungen der Gebäude dürfen keine oxidierenden Beläge aufweisen. Metaldacheindeckungen aus Kupfer, Zink oder Blei als äußere Dachhaut dürfen nur angebracht werden, wenn sie mit einer wetterbeständigen Beschichtung/Versiegelung versehen sind oder spezielle Legierungen (z.B. Galvalume) verwandt werden, die eine Ablösung von Schwermetallen unterbinden.

### **7.2 Vermeidungsmaßnahmen aus der Artenschutzprüfung:**

- 7.2.1 Beschränkung der Gehölzentfernung auf ein notwendiges Minimum: Sofern Hecken und Bäume erhalten werden können, so ist dies umzusetzen. Dies gilt insbesondere für Höhlenbäume. (V1)
- 7.2.2 Die Baufeldfreimachung darf ausschließlich außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) erfolgen – also in einem Zeitfenster vom 01. Oktober bis Ende Februar. Sollten Arbeiten außerhalb dieses Zeitraums stattfinden müssen, muss vorab gutachterlich nachgewiesen werden, dass sich aktuell keine aktiven Bruten von Vögeln in dem Bereich befinden. Das Vorgehen bedarf ansonsten der vorherigen Abstimmung mit und der Zustimmung durch die zuständige Untere Naturschutzbehörde (UNB). (V2)
- 7.2.3 Vor einer Entfernung von Gehölzen, sind diese zuvor durch geschultes Fachpersonal auf Horste und ähnliche mehrfach nutzbare Nester sowie Höhlen zu kontrollieren (Horst- und Höhlenbaumkartierung). Sofern temporär inaktive Brutplätze oder Fledermausquartiere entfernt werden, ist zuvor in Abstimmung mit der UNB für entsprechenden Ausgleich in Form von Nisthilfen und Fledermauskästen zu sorgen. (V3)

- 7.2.4 Bei der Entfernung von Bäumen, die entsprechend größere Höhlen, Risse o. ä. enthalten, ist anhand einer endoskopischen Untersuchung vor der Entfernung zu klären, ob diese zu diesem Zeitpunkt als Winterquartier oder Wochenstube durch Fledermäuse genutzt werden. Sollte dies der Fall sein, darf keine Störung der Tiere erfolgen und es ist mit der Fällung bis zum selbstständigen Ausfliegen der Tiere zu warten (Kontrolle durch Fachpersonal). Die Höhlen/Risse sind im Vorgriff auf die Baumfällung mit entsprechenden Winterquartiers- oder Wochenstubenkästen zu ersetzen. Bei unabdingbarer Rodung von besetzten Höhlenbäumen noch im gleichen Winterhalbjahr wäre zuvor eine Abstimmung mit der UNB über eine fachgerechte Umsetzung der Tiere oder eine geeignete alternative Vorgehensweise durchzuführen. (V4)

### **7.3 Vermeidungsmaßnahmen aus der FFH-Vorprüfung:**

- 7.3.1 In den Lebensraumtyp 91E0 „Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder“ östlich des Eingriffsbereichs darf nicht eingegriffen werden (vgl. FFH-Vorprüfung, Abb. 2) – weder durch Befahren noch durch Lagerung von Material. (V1)
- 7.3.2 Es dürfen keine schädlichen Stoffeinträge, Trübungen durch Sedimenteintrag und dauerhafte Veränderungen im Mühlenteich und in der Rur erfolgen. Eingriffe im unmittelbaren Uferbereich finden nicht statt. Jedoch muss auch gewährleistet sein, dass belastete oder getrübt oberflächlich ablaufende Abwässer aus der Bauzone nicht in die Fließgewässer geraten. Dies kann beispielsweise durch gezielte Ableitung der Abwässer in die Kanalisation und ggf. Sedimentsperren erfolgen. (V2)

*Hinweis: Ggf. erforderliche weitere, konkrete Maßnahmenfestlegungen werden nach Erstellung der Artenschutzrechtlichen Prüfung Stufe II („ASP II“) bis zur Entwurfsfassung der Bebauungsplan-Änderung ergänzt.*

## **8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **8.1 Historische Parkanlage**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Grünfläche mit Umgrenzung zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft umfasst eine historische Parkanlage, die als solche wiederhergestellt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden soll.

## **9. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

### **9.1 Erhalt Hangbewuchs (Überplanung aus 1. Änderung BPlan E18)**

Auf den in der Planzeichnung mit ●●●●●● Signatur und mit Ziffer 9.1 gekennzeichneten Pflanzfläche ist der bestehende Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Der Pflanzstreifen darf für einen Verbindungsweg (z.B. Treppenaufgang) auf einer Breite von max. 3,0 m unterbrochen werden.

### **9.2 Erhalt Hangbewuchs**

Auf den in der Planzeichnung mit ●●●●●● Signatur und mit Ziffer 9.2 gekennzeichneten Pflanzfläche ist der bestehende Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### 9.3 Erhalt und Ergänzung Hangbewuchs

Auf den in der Planzeichnung mit ●●●●● Signatur und mit Ziffer 9.3 gekennzeichneten Pflanzfläche ist der bestehende Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie durch Arten gemäß der Pflanzliste Ziffer 9.8 zu ergänzen.

### 9.4 Begrünung zu Radweg

Auf den in der Planzeichnung mit ●●●●● Signatur und mit Ziffer 9.4 gekennzeichneten Pflanzfläche ist der bestehende Gehölzbestand (Bäume und Sträucher) dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sowie durch Arten gemäß der Pflanzliste Ziffer 9.8 zu ergänzen.

### 9.5 Dachbegrünung

Innerhalb der Baugebiete MI1, MI2 und MI3 sind sämtliche Flachdächer und flachgeneigte Dächer der Gebäude und Sammelgaragen (0 bis 10°) vollständig und mindestens extensiv zu begrünen. Der Dachaufbau ist nach den anerkannten Regeln der Technik für Gründächer mit einer geeigneten Bepflanzung in Form von einer standortgerechten und klimaresilienten Gras-, Kraut, Moos- und/oder Staudenvegetation (z.B. Sedum) zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

Von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen sind Flächen die der Belichtung oder der Aufstellung notwendiger haustechnischer Aufbauten dienen, soweit sie gemäß anderen Vorschriften zulässig sind und die Dachfläche insgesamt zu mindestens 50 % begrünt wird. PV-Anlagen sind in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig.

### 9.6 Gestaltung von Grundstücksflächen

Die unversiegelten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern gem. Artenliste unter Ziffer 9.8 zu gestalten und zu bepflanzen.

### 9.7 Begrünung von Tiefgaragen

Tiefgaragen und unterirdische Bauteile sind mit einer mindestens 40 cm starken Substratschicht zuzüglich einer Drainschicht fachgerecht abzudecken, zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten, sofern diese nicht überbaut sind (z.B. Gebäude, Stellplätze, Straßen, Wege) oder der Erschließung dienen. Für Baumpflanzungen ist die Stärke der Bodensubstratschicht im Einzelfall zu erhöhen.

### 9.8 Artenliste für Pflanzungen (nicht abschließend)

#### Bäume, z.B.:

Laubbäume als Hochstämme und Heister:

(Mindestpflanzgröße bei Heistern, 2x v, m.B., 150-200 cm; bei Hochstämmen, 3x v., StU 16-18 cm, sofern keine abweichenden Qualitäten angegeben sind)

|                   |                 |
|-------------------|-----------------|
| Acer platanoides  | Spitz-Ahorn     |
| Acer campestre    | Feld-Ahorn      |
| Quercus robur     | Stiel-Eiche     |
| Tilia cordata     | Winterlinde     |
| Prunus avium      | Vogelkirsche    |
| Prunus cerasifera | Kirschpflaume   |
| Salix alba        | Silberweide     |
| Carpinus betulus  | Hainbuche       |
| Cornus mas        | Kornelkirsche   |
| Sorbus aria       | Echte Mehlbeere |

Sträucher, z.B.:

Mindestpflanzgröße: 2xv, o.B., Höhe 60-100 cm

|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| Corylus avellana    | Gewöhnliche Hasel        |
| Crataegus laevigata | Zweigrieffliger Weißdorn |
| Crataegus monogyna  | Eingrieffliger Weißdorn  |
| Prunus spinosa      | Schlehe, Schwarzdorn     |
| Rosa corymbifera    | Heckenrose               |
| Rosa canina         | Hundsrose                |
| Sambucus racemose   | Roter Holunder           |
| Sambucus nigra      | Schwarzer Holunder       |
| Salix caprea        | Salweide                 |

### **9.9 Durchführungsbestimmungen für Anpflanzungen**

Die Anpflanzungen sind vom Bauherrn spätestens in der Pflanzperiode nach Inanspruchnahme (durch Baufeldräumung, Erschließung) der für die Bebauung vorgesehenen Fläche durchzuführen. Die Pflanzungen sind gegen Mäuse- und Wildverbiss zu sichern. Die Pflanzungen sind den Vorgaben entsprechend zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Ausfälle sind stetig durch Gehölze der Artenlisten zu ersetzen.

### **10. Ökologische Kompensation (= Hinweis)**

Die ökologische Kompensation wird bis zur Offenlage abgestimmt.

### **11. Durchführungsbestimmungen für die ökologische Kompensation**

Die Durchführungsbestimmungen für die ökologische Kompensation werden bis zur Offenlage abgestimmt.

### **12. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 17 u. 26 BauGB)

12.1 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB) sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen für die Hauptanlagen, Nebenanlagen, Zugänge, Garagen und Stellplätze mit ihren Vorflächen und Terrassen zulässig. Für die Herstellung zulässiger Stellplätze, Nebenanlagen, Zugänge und Zufahrten außerhalb der überbaubaren Flächen innerhalb der MI-Gebiete sind Aufschüttungen und Abgrabungen zulässig.

Für die Befestigung von Abböschungen/ Hangsicherung sind vollständig abbaubare Erosionsschutzmatten, Pflanzen, Findlinge, Trockenmauern oder vergleichbare natürliche Materialien zulässig.

12.2 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauer sind, soweit zur Herstellung der Verkehrsfläche erforderlich, auf den Privatgrundstücken zu dulden (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB). Zur Herstellung der Verkehrsfläche ist auf den angrenzenden Grundstücksflächen bei der Randeinfassung ein Hinterbeton (Rückenstützen) vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu dulden.



## **C. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 89 BauO NRW)**

### **1. Dachform, Dachneigung und Dachmaterial**

- 1.1 Sofern geneigte Dächer nicht begrünt werden, sind als Dacheindeckungen nur Dachziegel oder Dachsteine im Spektrum rotbraun bis dunkelanthrazit (RAL 7005 und dunkler) in blendungsfreien Materialien zu verwenden.
- 1.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig. Bei geneigten Dächern dürfen sie jedoch den jeweiligen Dachfirst nicht überragen. Sie sind in der Farbgebung der jeweiligen Dachfläche im Rahmen der handelsüblichen Möglichkeiten anzugleichen. Sie müssen die gleiche Neigungsrichtung wie die entsprechende Dachfläche aufweisen.

### **2. Einfriedungen**

- 2.1 Einfriedungen von privaten Baugrundstücken sind nur als Heckenpflanzungen aus heimischen und klimaresilienten Gehölzen bis zu einer maximalen Heckenhöhe von 2,0 m aus Arten der Pflanzliste Ziffer B.9.8 zulässig. Entlang von Verkehrsflächen ist die Heckenhöhe auf 1,50 m zu begrenzen.

Die Heckenpflanzung kann nur mit einer offenen Zaunkonstruktion aus Metall (z.B. verzinkter Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun, kein Kunststoff) oder Holz kombiniert werden. Die Zaunkonstruktionen sind nur bis zu einer maximalen Höhe von 2,0 m zulässig. Entlang von Verkehrsflächen können die Heckenpflanzungen nur mit einer innenliegenden (dem Baugrundstück zugewandten) max. 1,50 m hohen offenen Zaunkonstruktion aus Metall (z.B. verzinkter Maschendrahtzaun oder Stabmattenzaun, kein Kunststoff) oder Holz kombiniert werden.

Blickdichte Einfriedungen (z.B. Mauern, Holzbretterzäune, Holzflechtzäune, Matten- oder Folienbespannungen, künstliche Rankpflanzenimitationen etc.) sind in diesen Bereichen nicht zulässig.

Im Bereich von Zugängen und Zufahrten sind Einfriedungen als Tore nur aus Metall oder Holz zulässig.

- 2.2 Zur Durchlässigkeit von Kleintieren ist bei der Zaunkonstruktion ein Bodenabstand (Abstand zwischen Unterkante Einfriedung und Erdreich) von 0,10 m freizuhalten und sockelfrei auszubilden.
- 2.3 Die vom öffentlichen Raum einsehbaren Standorte für Mülltonnen sind mit heimischen Kletterpflanzen oder Sträuchern entsprechend der Pflanzliste Ziffer B.9.8 zu umpflanzen, so dass sie nicht einsehbar sind oder in Schränken unterzubringen. Schränke sind nur aus Holz oder Metall zulässig. Die Schränke sind ebenfalls entsprechend der Pflanzliste Ziffern B.9.8 zu begrünen.

### **3. Beleuchtungsanlagen in Richtung K29**

In den Baugebieten MI2 und MI3 sind Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb der Gebäude so zu gestalten oder abzuschirmen, dass keine Blendwirkung für die Verkehrsteilnehmer auf der K29 entsteht.

### **4. Ordnungswidrigkeit**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig den Geboten und Verboten dieser Satzung oder einer aufgrund dieser Satzung ergangenen vollziehbaren Anordnung zuwiderhandelt, handelt

ordnungswidrig im Sinne des § 86 Abs. 1 Nr. 22 oder Nr. 23 BauO NW. Auf diese Vorschriften wird verwiesen. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 86 Abs. 3 mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

## **D. Nachrichtliche Übernahmen**

### **1. Landschaftsschutzgebiete „Voreifel zwischen Wollersheim und Bergheim“ und „Ruraue bei Kreuzau“:**

Das nördlich und südlich an den Geltungsbereich angrenzende Landschaftsschutzgebiet LSG 2.2-5 „Voreifel zwischen Wollersheim und Bergheim“ und das südlich angrenzende LSG 2.2-6 „Ruraue bei Kreuzau“ sind als Nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt.

### **2. Naturschutzgebiet „Rurtal bei Kreuzau“:**

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Naturschutzgebiet 2.1-19 „Rurtal bei Kreuzau“, welches als Nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt ist.

### **3. Überschwemmungsgebiet Lendersdorfer Mühlenteich:**

Östlich des Geltungsbereiches befindet sich das Überschwemmungsgebiet „Lendersdorfer Mühlenteich“, welches als Nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung dargestellt ist.

## **E. Kennzeichnungen (gemäß § 9 Abs. 5 BauGB)**

### **1. Erdbebenzone**

Der Geltungsbereich der Bebauungsplan-Änderung befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zu DIN 4149 Juni 2006, in der Erdbebenzone 3, Untergrundklasse T (Übergangsgebiete zwischen Gebieten der Untergrundklasse R und der Untergrundklasse T sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken). Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind zu berücksichtigen.

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“ und auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.

## **F. Hinweise und Empfehlungen**

### **1. Kampfmittelbeseitigungsdienst**

Das Vorhandensein von Kampfmitteln im Boden kann nicht ausgeschlossen werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten,

Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem entsprechenden Merkblatt empfohlen. Bei einem evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) zu verständigen.

## **2. Bodendenkmalpflege**

Bei Bodeneingriffen auftretende archäologische Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß „Nordrhein-westfälisches Denkmalschutzgesetz“ (Denkmalschutzgesetz – DSchG NW) vom 13.04.2022 (GV. NRW. S. 662), in der zurzeit geltenden Fassung, der Gemeinde Kreuzau als Unterer Denkmalbehörde oder dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, unverzüglich zu melden. Hingewiesen wird auf die §§ 15 (Aufdeckung von Bodendenkmalen) und 16 (Verhalten bei Aufdeckung von Bodendenkmalen) des DSchG NW. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer/Bauherr/Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## **3. Baugrunduntersuchung**

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020; DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Für Neubauvorhaben oder größere An- und Umbauten (insbesondere mit Laständerungen) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen. Sollte bei den geplanten Bauvorhaben auf Indizien für Bergbau gestoßen werden, wird spätestens dann die Einbeziehung eines Baugrundberaters bzw. Geotechnikers empfohlen.

## **4. Wärmepumpen und Klimaanlage**

Es wird aus städtebaulichen Gründen empfohlen Gerätestandorte von Wärmepumpen sowie Klimaanlage und ähnliche Anlagen einer optischen Wahrnehmung aus dem öffentlichen Raum zu entziehen und die Geräte nicht einsehbar zu gestalten.

Die Geräte sind nach dem Stand der Lärminderungstechnik aufzustellen und zu betreiben. Dazu sind die Hinweise zur Aufstellung der Geräte und die Ermittlung der Mindestabstände bzw. Schallleistungspegel gem. „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ vom 28.08.2013 in der aktuellen Fassung, zu beachten.

Stand: Frühzeitige Beteiligung, Dezember 2023