

## **Entscheidungsbegründung**

zum

### **Bebauungsplan HM 374 „Wohngebiete zwischen Steinhauser Straße und Geibelstraße“**

gemäß § 10 BauGB  
zum Zwecke des Satzungsbeschlusses

#### **Inhalt:**

#### **1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele**

##### **1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich**

##### **1.2 Übergeordnete Planungen**

- 1.2.1 Regionalplan
- 1.2.2 Landschaftsplan
- 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)
- 1.2.4 Geltendes Planrecht

##### **1.3 Bestand**

- 1.3.1 Umweltdaten
- 1.3.2 Bebauung
- 1.3.3 Verkehr
- 1.3.4 Infrastruktur
- 1.3.5 Altlasten
- 1.3.6 Versorgung
- 1.3.7 Vorbelastungen (Immissionen, Kampfmittel)

##### **1.4 Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

- 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung
- 1.4.2 Planverfahren
- 1.4.3 Verfahrensstand

#### **2. Planinhalt**

##### **2.1 Art der baulichen Nutzung**

- 2.1.1 Reine Wohngebiete
- 2.1.2 Allgemeine Wohngebiete

##### **2.2 Maß der baulichen Nutzung**

- 2.2.1 Reine Wohngebiete
- 2.2.2 Allgemeine Wohngebiete

- 2.3 Stellplätze**
- 2.4 Flächen für Versorgungsanlagen**
- 2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen**
  - 2.5.1 Wohngebiete
- 2.6 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung**
- 2.7 Grünflächen**
  - 2.7.1 Öffentliche Grünflächen
  - 2.7.2 Private Grünflächen
- 2.8 Wald**
- 2.9 Erschließung**
  - 2.9.1 Straßenverkehr
  - 2.9.2 Fußwege
  - 2.9.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze
- 2.10 Ver- und Entsorgung**
  - 2.10.1 Energie
  - 2.10.2 Wasser
  - 2.10.3 Löschwasser
  - 2.10.4 Fernmeldeanlagen
- 2.11 Immissionsschutz**
  - 2.11.1 Verkehrswege
- 2.12 Kennzeichnung**
- 2.13 Hinweise**
- 3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung**
  - 3.1 Flächenbilanz**
  - 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur**
    - 3.2.1 Kindertageseinrichtungen
    - 3.2.2 Schulen
    - 3.2.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz
  - 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt**
- 4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**
- 5. Kosten und Finanzierung**
- 6. Realisierungszeitraum**
- 7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

## 1. Erfordernis der Planaufstellung und allgemeine Ziele

### 1.1 Lage des Plangebietes/Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in Homberg-Süd und umfasst ein Wohngebiet, das im Norden durch die „Hamannstraße“, im Osten durch die östliche der „Geibelstraße“ gelegenen Wohngebäude, im Süden durch die südlich der „Virchowstraße“ vorhandene Bebauung und Westen durch die „Steinhauser Straße“ begrenzt wird. Die allesamt bebauten Parzellen befinden sich in der Gemarkung Homberg, Flur 3 bzw. in der Gemarkung Meiersberg, Flur 5.

Der Geltungsbereich ist in der beiliegenden Übersichtskarte grau hinterlegt und durch eine schwarze, unterbrochene Balkenlinie gekennzeichnet.

### 1.2 Übergeordnete Planungen

#### 1.2.1 Regionalplan

Im Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf ist das Plangebiet Bestandteil eines Allgemeinen Siedlungsbereiches (ASB), jedoch kein Siedlungsschwerpunkt (SSP). Dem Ortsteil Homberg mangelt es an einem gebündelten Angebot öffentlicher Einrichtungen und an Haltepunkten leistungsfähiger Linien des öffentlichen Personennahverkehrs.

#### 1.2.2 Landschaftsplan

Das Plangebiet wird nicht von den Festsetzungen des Landschaftsplanes Kreis Mettmann erfasst.

#### 1.2.3 Flächennutzungsplan (FNP)

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Ratingen (vgl. Auszug) weist den Verfahrensbereich als Wohnbaufläche aus. Das in § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aufgeführte Entwicklungsgebot wird somit beachtet.

Von Süd-Ost nach Nord-West quert die Trasse eines geplanten Postrichtfunkstrahls einschließlich beidseitiger Schutzstreifen das Verfahrensbereich.

#### 1.2.4 Geltendes Planrecht

Das Plangebiet wird vom Geltungsbereich des **Bebauungsplanes HM 7** (vgl. Planausschnitt), rechtsverbindlich seit dem 31.10.1972, erfasst. Aufgrund einer Verfügung des damaligen Regierungspräsidenten wurden größere Teilbereiche (östlich der „Steinhauser Straße“ und südlich der heutigen „Hamannstraße“, ehemals „Kirchfeldstraße“) von der Genehmigung ausgenommen. Sie sind schraffiert kenntlich gemacht. Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

- Reines Wohngebiet (WR)
- geschlossene (g) bzw. offene (o) Bauweise
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8
- 3- bis 8-geschossige Bebauung

- Anlagen für Gemeinschaftsstellplätze
- Tiefgaragen
- Kinderspielplätze.

### 1.3 Bestand

#### 1.3.1 Umweltdaten

Das Plangebiet ist Teil des Niederbergischen Landes. Das Bodenmaterial besteht aus Parabraunerde und Pseudogley-Braunerde. Der Grundwasserflurabstand beträgt mehr als 2,0 m. Es gibt größere Reliefunterschiede. Die Freiflächen werden gärtnerisch genutzt. Die Rasenflächen sind durchsetzt mit verschiedenartigen Gehölzen und einzelnen Strauchgruppen.

#### 1.3.2 Bebauung

Der Geltungsbereich ist vollständig mit Wohnhäusern bebaut. An der „Steinhauser Straße“ existiert ein kleineres Einkaufszentrum.

#### 1.3.3 Verkehr

Die Erschließung des Plangebietes ist über zahlreiche **Anliegerstraßen** gesichert.

In der näheren Umgebung liegen die **Haltepunkte** „Zinzendorfstraße“ und „Ulmenstraße“. Sie werden von den Buslinien 748 (Wülfrath, Rathaus – Mettmann-Seibelstraße) und 761 (Ratingen-Homberg Süd – Ratingen-Hösel S), bedient. Die mittlere Gehwegentfernung zu den Haltestellen beträgt zwischen 300 m und 400 m.

#### 1.3.4 Infrastruktur

Der Ortsteil Ratingen-Homberg ist im gültigen Flächennutzungsplan nicht als ein Siedlungsschwerpunkt (SSP) ausgewiesen. So fehlt es an einer ausreichenden Anzahl an Gemeinbedarfseinrichtungen. Die künftig geplante Entwicklung des Plangebietes induziert keinen weiteren Ausbau auf dem schulischen Sektor.

Im Planungsraum Ratingen-Homberg/Ratingen-Ost kann im Hinblick auf Kindergartenplätze rechnerisch fast die angestrebte Vollversorgung (95 % plus 50 %) erreicht werden. Es bestehen keine freien Kapazitäten in den Einrichtungen. Als unwahrscheinlich gilt die Annahme, dass eine größere Anzahl an Betreuungsplätzen in Homberg nachgefragt wird. Es gibt mittelfristig keine städtebaulichen Planungen für die Entwicklung neuer Baugebiete.

Das Geschäftszentrum in Homberg-Süd, an der „Steinhauser Straße“ gelegen, liegt im westlichen Teil des Plangebietes. Neben einem SB-Markt findet der Verbraucher eine Anzahl mehrerer kleinerer Ladenlokale.

Das vom Rat in seiner Sitzung am 24.06.2008 als Selbstbindung für die kommunale Stadtentwicklungsplanung beschlossene Einzelhandelskonzept stellt Homberg als einen Ortsteil mit 2 Nahversorgungsstandorten (NVS „Dorfstraße“ und NVS „Steinhauser Straße“) dar.

### 1.3.5 Altlasten

Es liegen für den Geltungsbereich keine konkreten Erkenntnisse zu Altlasten, schädlichen Bodenveränderungen sowie dadurch bedingten Beeinträchtigungen vor.

Im informellen Altablagerungsverzeichnis ist im nord-westlichen Bereich, östlich der „Steinhauser Straße“ und nördlich des vorhandenen Einkaufszentrums, eine Altablagerung mit der Nummer 6484\_006 verzeichnet (vgl. Auszug aus dem Altablagerungsverzeichnis). Dabei handelt es sich um eine bislang nicht weiter untersuchte Aufschüttung. Es liegen der Unteren Bodenschutzbehörde Kreis Mettmann keine Informationen über das verwendete Aufschüttungsmaterial vor, so dass unklar ist, ob Belastungen vorhanden sind und ob von der Fläche Gefahren ausgehen könnten.

### 1.3.6 Versorgung

- **Wasser**

Die Entwässerungsfähigkeit des Stadtteils Homberg-Süd ist gegeben. Das vorhandene Kanalnetz sowie die am „Schwarzbach“ gelegene Kläranlage einschließlich eines Regenüberlaufbeckens sind ausreichend dimensioniert.

- **Strom/Gas**

Netzbetreiber sind die Stadtwerke Ratingen.

### 1.3.7 Vorbelastungen

- **Immissionen**

Die in der DIN 18005, Blatt 1, angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (WR) in Höhe von 50/40 dB(A) tagsüber/nachts werden nach Maßgabe der Lärmbelastungskarten des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) tagsüber und nachts geringfügig überschritten. Passive Schallschutzmaßnahmen sind daher erforderlich (vgl. Ziffer 2.11 „Immissionsschutz“).

Die in der DIN 18005, Blatt 1, angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete (WA) in Höhe von 55/45 dB(A) tagsüber/nachts werden nicht überschritten.

- **Kampfmittel**

Im Geltungsbereich gibt es keine Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln. Eine Garantie auf Kampfmittelfreiheit kann jedoch nicht gewährt werden. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Die Vorgehensweise ist dem dieser Begründung beiliegenden Merkblatt (vgl. Anlage) zu entnehmen.

## 1.4 **Anlass, Ziel und Zweck des Bebauungsplanes**

### 1.4.1 Allgemeine Zielsetzungen der Planung

Bei dem Plangebiet handelt es sich entsprechend den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HM 7 um „**Reine Wohngebiete**“

(WR). Diese werden dominiert durch Wohnen, ergänzt im Einzelfall um freiberufliche Nutzungen. In diese Zielsetzung eingeschlossen wird die zwischen der „Steinhauser Straße“ und der „Hermann-Stehr-Straße“ vorhandene Wohnbebauung, deren Zulässigkeit sich nach jetzigem Planungsstand auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) gründet.

An der „Steinhauser Straße“ wird wegen dem Vorhandensein eines Einkaufszentrums ein „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt. Neben dem Bau von Wohngebäuden sind auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften zulässig.

Abweichend von der städtebaulichen Zielsetzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes HM 7 ist statt eines hoch verdichteten Geschosswohnungsbaus (Gebäude mit teilweise bis zu 7 Geschossen) eine Siedlung mit 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern entstanden. Dieser vollzogenen Entwicklung soll im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen (überbaubare Flächen, Art und Maß der baulichen Nutzung etc.) Rechnung getragen werden.

Im Einzelfall (zu prüfen ist jeweils der Anteil des Grundstückes, bezogen auf die vorhandene Grundstücksfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf—§ 17 BauNVO) erlaubt die Festlegung der Baugrenze Raum für **rückseitige Erweiterungen** (z. B. in Form von Wintergärten) an die bestehende Wohnbebauung unter Berücksichtigung einer städtebaulich zu vertretenden Dichte inmitten eines jahrzehntelang homogen gewachsenen Wohnumfeldes.

Aufgrund einer allgemein festzustellenden Zunahme an Mobilität, die einhergeht mit einer Erhöhung des Kraftfahrzeugbestandes sollen auch die Voraussetzungen geschaffen werden, dass **zusätzliche Stellplatzflächen** grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Flächen angelegt werden dürfen. Diese Maßnahme führt zu einer Reduzierung des Parkraumdrucks innerhalb der öffentlichen Straßen.

Aufgrund der in letzter Zeit in Kraft getretenen Energiesparverordnungen gibt es mittlerweile ein breites Spektrum rund um erneuerbarer Energien zum Heizen, Kühlen und Stromerzeugen. So gibt es mittlerweile eine neue Generation von **Kleinwindkraftanlagen**, die auch für den privaten Hausbesitzer profitabel sind. Es handelt sich hierbei um einen vertikal stehenden Rotor, der sich nahezu geräuschlos dreht und bei dem die Windrichtung ohne Belang ist. Dieser kann entweder ähnlich einem Schornstein-Stummel direkt auf das Dach eines Gebäudes gesetzt oder direkt neben dem Haus auf einem Mast montiert werden. Mit Hilfe einer Kleinwindkraftanlage kann z. B. Strom für den Eigenbedarf erzeugt werden oder die gewonnene Energie erwärmt Wasser für den täglichen Bedarf. Damit sich diese Art von technischen Einrichtungen in ein Wohnumfeld einfügt und keinen Fremdkörper darstellt, sind Regelungen zu ihrer Errichtung erforderlich.

### 1.4.2 Planverfahren

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen.

Der Anwendungsbereich für die genannten Fälle erstreckt sich u. a. auf Gebiete, deren bauliche Nutzung sich auf der Grundlage des § 30 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes) beurteilt wird. Im vorliegenden Fall handelt es sich mit Ausnahme des zwischen der „Steinhauser Straße“ und der „Virchowstraße“ gelegenen Wohngebietes um Gebiete, deren Beurteilung auf der Grundlage des § 30 BauGB erfolgt. Der Bebauungsplan HM 7 ist seit dem 31.10.1072 rechtsverbindlich.

Der Planbereich umfasst Flächen für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete in einer Größe von ca. 21.752 m<sup>2</sup>, d. h., bei der hier festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 können maximal 8.700,80 m<sup>2</sup> überbaut werden.

Die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 2 BauNVO liegt somit unter 20.000 m<sup>2</sup>. Im vorliegenden Fall beträgt sie ca. 8.700,80 m<sup>2</sup>.

#### **Fazit:**

Das Bauleitplanverfahren wird auf der Grundlage des § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt:

### 1.4.3 Verfahrensstand

Die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand in dem Zeitraum zwischen dem 09.08.2010 und dem 10.09.2010 statt.

## 2. Planinhalt

### 2.1 **Art der baulichen Nutzung**

#### 2.1.1 Reine Wohngebiete (WR 1 – WR 13)

Nach Maßgabe der tatsächlichen Nutzung wird mit Ausnahme des an der „Steinhauser Straße“ vorhandenen Einkaufszentrums im gesamten Plangebiet ein „Reines Wohngebiet“ (WR) festgesetzt. Neben Wohnen ist auch die Ansiedlung selbständiger Berufe (z. B. Rechtsanwälte, Ärzte etc.) möglich.

#### • **Ausschluss von Nutzungen**

Zur Beibehaltung der sowohl im Plangebiet als auch in dessen Umfeld dominierender Nutzung (Wohnen, gewerblicher Tätigkeiten selbständiger Berufe), zur Sicherung einer größtmöglichen Wohnruhe und der Sicherung des Nahversorgungsstandortes „Steinhauser Straße“ (Einzelhandelskonzept für die Stadt Ratingen, Stadt + Handel, Februar 2008: Jede weitere Neuansiedlung

von Einzelhandel geht zu Lasten des bisherigen Angebots.) werden die gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Es handelt sich hierbei um:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Für die im letzten Spiegelstrich genannten Anlagen ist der Bedarf im Ortsteil Homberg durch bereits bestehende Einrichtungen gedeckt.

### 2.1.2 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, 2)

Im Hinblick auf das Vorhandensein eines Einkaufszentrums werden an der „Steinhauser Straße“ Bauflächen als ein „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt. Neben dem Bau von Wohngebäuden sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Diese Nutzungsoptionen orientieren sich an der Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Ratingen (Stadt + Handel, Februar 2008, beschlossen vom Rat am 24.06.2008 als Selbstbindung), nach der flankierende Maßnahmen zur Stärkung dieses Nahversorgungsstandortes zu treffen sind.

Zur Sicherung des bestehenden Wohnumfeldes sind einzelne gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- **Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

Neben einer vom Hotel- und Gaststättenverband dokumentierten für Ratingen ausreichenden Versorgungsquote liegt ein weiterer Grund darin, dass sich der Standort durch seine Lage weit außerhalb des Ratinger Stadtzentrums hierfür nicht eignet.

- **Sonstige nicht störende Handwerksbetriebe**

Das Wohngebiet unterliegt bereits jetzt einer hohen Lärmvorbelastung. Diese Situation soll nicht durch die Ansiedlung weiterer Handwerksbetriebe verstärkt werden.

- **Anlagen für Verwaltungen**

Das Wohngebiet zeichnen sich durch eine aufgelockerte Bebauung in Form von Einzelhäusern in 1- und 2-geschossiger Bauweise aus. Die Nutzung als Verwaltungsbau würde zu einer nachhaltigen Erhöhung des bereits jetzt nicht unbedeutenden Verkehrsaufkommens führen.

- **Tankstellen**

Durch das Vorhandensein einer Tankstelle am westlichen Ortsrand von Homberg (24-Stunden-Betrieb ergibt sich kein weiterer Bedarf für eine solche bauliche Einrichtung.

## 2.2 Maß der baulichen Nutzung

### 2.2.1 Reine Wohngebiete (WR 1 – WR 13)

- **Grund- und Geschossflächenzahl**

Die im Plan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauN-VO (Grundflächen-/Geschossflächenzahl, GRZ/GFZ) orientieren sich an den zulässigen Höchstwerten. Sie weichen von den bislang im Bebauungsplan HM 7 zulässigen Werten nicht ab. Die Festsetzungen im Einzelnen:

<u>Baugebiet</u>	<u>GRZ/GFZ</u>
WR 1 – 8	0,4/0,8
WR 10 – 13	0,4/0,8
WR 9	0,4

- **Geschossigkeit**

Die Festsetzung der Geschosse erfolgt bestandsorientiert:

<u>Baugebiet</u>	<u>Geschossigkeit</u>
WR 1 – 8, 10 – 13	II
WR 9	I

### 2.2.2 Allgemeine Wohngebiete (WA 1, 2)

- **Grund- und Geschossflächenzahl**

Die im Plan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauN-VO (Grundflächen-/Geschossflächenzahl, GRZ/GFZ) orientieren sich an den zulässigen Höchstwerten. Die Festsetzungen im Einzelnen:

<u>Baugebiet</u>	<u>GRZ/GFZ</u>
WA 1, 2	0,4/0,8
WA 2	0,4

- **Geschossigkeit**

Die Festsetzung der Geschosse erfolgt bestandsorientiert:

<u>Baugebiet</u>	<u>Geschossigkeit</u>
WA 1	II
WA 2	I

## 2.3 Stellplätze

Die Errichtung notwendiger Stellplätze wie der Bau von Garagen, Carports und Stellplätzen ist allgemein zulässig unter Beachtung des § 19 Absatz 4 BauNVO (Ermittlung der zulässig überbaubaren Grundfläche).

## 2.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Die der Versorgung der einzelnen Baugebiete dienenden Nebenanlagen für Strom, Gas, Wärme und Wasser können auch außerhalb der überbaubaren

Flächen errichtet werden. Eine vorausgehende Abstimmung zwischen dem Versorgungsträger und dem von der Maßnahme betroffenen Grundstückseigentümer ist dabei erforderlich.

An der „Geibelstraße“ ist eine Fläche entsprechend der vorher angegebenen Nutzung festgesetzt. Hier wurde eine Kompakt-Station errichtet.

## 2.5 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

### 2.5.1 Wohngebiete

- **Bauweise**

Nach Maßgabe der vorhandenen Baustruktur wird in den einzelnen Baugebieten folgende Art der Bebauung festgesetzt:

<u>Baugebiet</u>	<u>Bauweise</u>
WA 1	Einzelhausbebauung (E)*
WR 11 – 13	Doppelhausbebauung (D)**
WA 2 und WR 1 – 10	geschlossene Bebauung (g)***

Erläuterung:

- \* Bei einer Einzelhausbebauung (E) dürfen nur freistehende Gebäude mit einem seitlichen Grenzabstand errichtet werden.
- \*\* Unter einem Doppelhaus (D) versteht man eine bauliche Anlage, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf Nachbargrundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden.
- \*\*\* Bei einer geschlossenen (g) Bauweise müssen Baugrundstücke zwischen den seitlichen Grenzen in voller Breite überbaut werden.

- **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen nehmen die straßenseitige Gebäudefront zum Maßstab und erlauben im Einzelfall (zu prüfen ist jeweils der Anteil des Grundstückes, bezogen auf die vorhandene Grundstücksfläche, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf – § 17 BauNVO) auf tiefen Grundstücken straßenabgewandt zusätzliche Anbauten, z. B. in Form von Wintergärten. Die Anordnung der überbaubaren Fläche weicht insofern von der bislang zulässigen ab, als dass die Baugrenzen sich bei dieser Planfassung am Bestand orientieren. Im bislang gültigen Rechtsplan sollte eine Wohnsiedlung, geprägt von Geschossbauten, entstehen.

Zu den Eingangsseiten hin sind ausnahmsweise Treppenhäuser und Aufzüge zur Personenbeförderung auch außerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Baugrenzen zulässig. Die baulichen Anlagen dürfen aber nicht eine Tiefe von mehr als 2,0 m überschreiten. Hierdurch wird die Voraussetzung geschaffen für eine separate Erschließung der Obergeschosse eines Wohnhauses, die zu einer höheren Flexibilität in der Nutzung vorhandener Wohnflächen beiträgt (z. B. Schaffung einer separaten Wohneinheit).

Die für den Nahversorgungsstandort „Steinhauser Straße“ festgesetzte Baugrenze erlaubt die Erweiterung eines bestehenden kleinflächigen Einzelhandelsbetriebes bis zu einer Obergrenze von 799 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Hierdurch wird die Möglichkeit eingeräumt, auch unter sich verändernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen (Veränderung bei der Kundennachfrage, Sorti-

mentserweiterung) die Versorgung von Homberg-Süd dauerhaft sicherzustellen zu können.

- **Anzahl der Wohneinheiten**

In dem Plangebiet sind in den Reinen Wohngebieten (WR 1 – 13) **je Hauseinheit** (Einzel-, Doppel- oder Reihenhäuser) **maximal zwei Wohnungen** zulässig. Auf diese Weise wird der bisherigen, als „ruhig“ einzustufenden Wohnlage mit ausschließlich Einfamilienhäusern Rechnung getragen.

## 2.6 Ergänzende Festsetzungen zur städtebaulichen Gestaltung

### Hinweis:

In dem Bebauungsplan werden textliche Festsetzungen zur baulichen Gestaltung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) aufgenommen mit dem Ziel, das äußere Erscheinungsbild der im Planbereich vorhandenen Häuser auf Dauer zu sichern und die Rechtsgrundlage für eine harmonische Einfügung zukünftiger Anbauten zu schaffen. Dieser Planungsansatz gilt auch für die Bestimmungen, die die Gestaltung des Außenbereiches betreffen.

Dabei orientieren sich die gestalterischen Vorgaben an bislang rechtsverbindliche Festsetzungen des Bebauungsplanes HM 7. Im Einzelnen handelt es sich um:

- **Dach- und Wandflächen**

In den einzelnen Baugebieten ist bestandsorientiert folgende **Dachneigung** zulässig:

<u>Baugebiet</u>	<u>Dachneigung</u>
WR 1, 4, 9, 10	40°
WR 2, 3, 6, 8, 12, 13	30°
WR 5, 7, 11	45°
WA 1	30°
WA 2	25° - 30°

Die **Dächer** von Doppelhaushälften (Reine Wohngebiete WR 11 – WR 13) sowie bei Gebäuden in geschlossener Bauweise (Reine Wohngebiete WR 1 – WR 10 und Allgemeines Wohngebiet WA 2) sind aus Gründen einer homogenen äußeren Gestaltung in derselben Dachneigung auszuführen.

**Drempel** sind nur bei einer 1-geschossigen Bebauung in dem Wohngebiet WR 9 zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass diese mit einer Wandhöhe von 0,75 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren errichtet werden.

Die **Dacheindeckung** ist bei Doppelhäusern (WR 11 – WR 13) und Gebäuden in geschlossener Bauweise (WR 1 – WR 10 und WA 2) in einer material- und farbgleichen Bauausführung zu gewährleisten.

Bei der **Dachausbildung** ist darauf zu achten, dass

- in den Wohngebieten WR 1 – 13 und WA 1, 2 Dacheinschnitte und Dachaufbauten zulässig sind. Ihre Länge darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Traufenlänge betragen.
  
- Fenster- und Dachantennen und Satellitenschüsseln sowie Aufbauten, die der Nutzung der Windenergie dienen, sind in den Reinen und Allgemeinen Wohngebieten auf den Dachflächen, die zur öffentlichen Verkehrsfläche bzw. zu dem jeweiligen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten privaten Erschließungsweg hin ausgerichtet sind, unzulässig. An den den Straßenseiten abgewandten Gebäudeseiten sind technische Aufbauten zulässig, ihre Höhe darf jedoch den First des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten.  
Technischen Anlagen oberhalb der Gebäudetraufe sollen auch auf Dauer nur eine untergeordnete Rolle im Ortsbild einnehmen. Das stadtgestalterische Ziel ist es, die von dem öffentlichen Raum einsehbaren Dachflächen weiterhin in ihrer Funktionalität und Klarheit wahrzunehmen und damit ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild im öffentlichen Raum zu erhalten. Massiertes Auftreten von technischen Aufbauten würde als Verunstaltung angesehen werden können. Durch die eingeschränkte Zulässigkeit wird in der Abwägung der einzelnen Belange neben der Vermeidung von örtlich wirkenden Emissionen insbesondere der Stadtgestaltung Rechnung getragen.

- **Einfriedungen**

Zur Erzielung eines einheitlich gestalteten Vorgartens und aus Gründen der Verkehrssicherheit darf der Gartenteil, welcher an öffentliche Verkehrsflächen angrenzt, nur mit einer Hecke oder einem Holzzaun in einer Höhe von maximal 0,60 m oder mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden.

Im Einmündungsbereich öffentlicher Verkehrsflächen (Sichtdreiecke) sind sichtbehindernde Anlagen nur bis zu einer Höhe von max. 0,50 m zulässig.

## 2.7 Grünflächen

### 2.7.1 Öffentliche Grünflächen

Am Ausbauende der „Hermann-Stehr-Straße“ sowie östlich der Wohnbebauung „Geibelstraße 16, 18, 20, 22“ liegen öffentliche Spielplätze der Kategorie „B“ (dient der Versorgung eines Wohngebietes, das Spielangebot soll sich an schulpflichtige Kinder bis zum Alter von 12 Jahren wenden) und „C“ (soll eine Entfernung von 100 m zu den zugehörigen Wohneinheiten nicht überschreiten und ist ein Angebot für Kleinkinder und jüngere Schulkinder).

### 2.7.2 Private Grünflächen

Nach Maßgabe des realisierten Ausbaus ist an dem südlichen Ausbauende der „Hermann-Stehr-Straße“ ein Grundstück als „private Grünfläche“ festgesetzt.

## 2.8 Wald

Nördlich der Wohnbebauung „Geibelstraße 50“ stockt eine mit Gehölzen bepflanzte Fläche, die nach dem Bundeswaldgesetz als „Wald“ zu bezeichnen ist.

## 2.9 Erschließung

### 2.9.1 Straßenverkehr

Der Bau neuer Erschließungsstraßen ist im Plangebiet nicht notwendig.

### 2.9.2 Fußwege

Entsprechend dem vorhandenen Ausbau und ihrer Nutzung sind einzelne öffentliche Verkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

Alle im Privateigentum befindlichen Wege sind mit einem Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger festgesetzt. Die Durchlässigkeit der Wohngebiete für Fußgänger und die Zugänglichkeit für die Wartung durch die Versorgungsunternehmen sind auf Dauer sichergestellt.

### 2.9.3 Ruhender Verkehr, Stellplätze

Die Querschnitte der im Planbereich liegenden Erschließungsstraßen sind ausreichend bemessen für **Besucherparkplätze**. Die Schaffung von zusätzlichem öffentlichem Parkraum ist nicht erforderlich.

Grundsätzlich kann bei dem Maß der vorhandenen Wohnbebauung der **private Stellplatzbedarf** auf den jeweiligen Grundstücken nachgewiesen werden. Für Gebäude mit Wohnungen sind entsprechend den Richtzahlen zum Stellplatzbedarf (§ 51 BauO NRW) 1 Stellplatz je Wohnung zu errichten.

## 2.10 Ver- und Entsorgung

Vorbemerkung: Die für die evtl. Versorgung der Baugrundstücke notwendigen Nebenanlagen für Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser können auch außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden.

### 2.10.1 Energie

- **Strom/Gas**

Die Versorgung ist durch den Anschluss an das vorhandene Netz sichergestellt. Netzbetreiber sind die Stadtwerke Ratingen.

### 2.10.2 Wasser

Die Entwässerungsfähigkeit des Ortsteils Homberg-Süd ist generell gegeben. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baugebiete führen ihr Abwasser mittels eines vorhandenen Kanalnetzes in die Kläranlage „Am Schwarzbach“. Die

Regenentlastung wird durch ein unmittelbar vor der Kläranlage liegendes Regenüberlaufbecken sichergestellt. Die Kläranlage ist auch unter Berücksichtigung eines prognostizierten Einwohnerzuwachses ausreichend dimensioniert.

Eine gesonderte Festsetzung an Flächen für die Abwasserbeseitigung, begründet in § 51 a des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen, ist nicht notwendig, da der Ortsteil Niederschlagswasser auf der Grundlage einer genehmigten Entwässerungsplanung (GEP Homberg) gemischt mit Schmutzwasser einer öffentlichen Abwasserbehandlungsanlage zuführt.

### 2.10.3 Löschwasser

Die Grundversorgung für Löschwasser ist gewährleistet. Der jeweilige Objektschutz muss vom Antragsteller im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen werden.

### 2.10.4 Fernmeldeanlagen

Da u. U. Fernmeldekabel von Baumaßnahmen berührt und infolgedessen verlegt werden müssen, ist vor Durchführung von Hoch- und/oder Tiefbauarbeiten bei der hierfür zuständigen Abteilung der Telekom AG eine aktuelle Auskunft über Lage der im Bau- bzw. Aufgrabungsbereich liegenden Fernmeldeanlagen einzuholen.

## 2.11 **Immissionsschutz**

### 2.11.1 Verkehrswege

Die in der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) angegebenen schalltechnischen Orientierungswerte für Reine Wohngebiete (WR) von 50/40 dB(A) tagsüber/nachts werden nachts im Geltungsbereich überschritten. Da wegen der geltenden Wärmeschutzverordnung für die Errichtung von Gebäuden grundsätzlich Fenster verwendet werden müssen, die bezüglich des passiven Schallschutzes den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III gemäß DIN 4109 entsprechen, ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume so zu gestalten, dass sie folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Baugebiet	Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)	Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB (A).....
WR 1 – WR 13	III	61 – 65	35
WA 1, 2	III	61 – 65	35.

## 2.12 **Kennzeichnung**

Das Plangebiet quert ein geplanter Postrichtfunkstrahl (Ein Sendeverfahren, bei der die abstrahlende Hochfrequenzenergie bevorzugt in eine Richtung abgestrahlt wird.) mit einem beidseitigem Schutzstreifen in einer Breite von jeweils 100,0 m.

## 2.13 Hinweise

Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, **auf tretende Bodenfunde und –befunde** oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz –DschG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.

Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – z.B. Pfahlgründung – sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.

Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:

- eine Begründung.

## 3. Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

### 3.1 Flächenbilanz

Räumlicher Geltungsbereich:	ca. 36.254 qm
davon:	
- Wohnbauflächen	ca. 29.090 qm
davon:	
- Gebäude- und Freiflächen	ca. 21.752 qm
- Private Verkehrsflächen	ca. 831 qm
- Private Fußwege	ca. 2.204 qm
- Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsstellplätze	ca. 4.303 qm
- Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 5.620 qm
- Öffentliche Grünflächen	ca. 1.417 qm
- Private Grünflächen	ca. 116 qm
- Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 11 qm

Innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung können keine weiteren selbständigen Wohngebäude entstehen, da die Grundstücke bebaut sind. Lediglich Anbauten (z. B. in Form von Wintergärten) sind möglich.

## 3.2 Auswirkungen auf die Infrastruktur

### 3.2.1 Kindertageseinrichtungen

Da mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes kein zusätzliches Bauland aktiviert wird, Art und Maß der baulichen Nutzung sich einerseits an den Festsetzungen eines bereits rechtsverbindlichen Bebauungsplanes (HM 7) und andererseits am Bestand orientieren, resultiert aus diesen Vorgaben auch kein Mehrbedarf an Kindergartenplätzen.

### 3.2.2 Schulen

In den nächsten Jahren ist im Ortsteil Homberg mit einem Rückgang der Schülerzahlen zu rechnen, da in nur geringem Umfang Neubauten auf dem Wohnungssektor realisierbar sind.

### 3.2.3 Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz

Da über den bisherigen Umfang hinaus aus der Aufstellung dieses Bebauungsplanes keine weiteren selbständig bebaubaren Grundstücke resultieren, erhöht sich auch nicht der Anteil des motorisierten Individualverkehrs (MIV) in den umliegenden Straßen.

## 3.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Verfahren wird gemäß § 13a BauGB „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ durchgeführt. Diese Gesetzesvorschrift darf angewandt werden, wenn es sich um die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung handelt. Dabei muss die aufgrund eines Bebauungsplanes zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 BauNVO (Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf) oder die in ihm festgesetzte Größe der Grundfläche insgesamt unter 20.000 m<sup>2</sup> liegen.

Das Plangebiet umfasst Wohnbauflächen in einer Größe von ca. 29.090 m<sup>2</sup>, d. h., bei der festgesetzten Obergrenze einer Grundflächenzahl (GRZ) für Reine bzw. Allgemeine Wohngebiete von 0,4 können maximal 8.700,80 m<sup>2</sup> überbaut werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe unter dieser Voraussetzung „als erfolgt oder zulässig“. Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung ergeben sich für die nachfolgend aufgelisteten Schutzgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen:

- Schutzgut Mensch: Die bereits gegebene Lärmsituation wird durch die Planung nicht verstärkt. Notwendige Schallschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt.
- Schutzgut Natur und Landschaft: Das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten streng geschützter Tiere ist im Planbereich nicht bekannt. Die an den Wohngebäuden angrenzenden Freiflächen

- Schutzgut Boden: werden gärtnerisch genutzt. Die im Gemeinschaftseigentum befindlichen Freiflächen (z. B. im Bereich der Garagenhöfe) sind begrünt und werden extensiv gepflegt. Neben der Sicherung des Gebäudebestandes sind zukünftig Anbauten in geringem Maße (z. B. in Form von Wintergärten) möglich.
- Schutzgut Wasser: Über den Bestand hinaus werden zusätzliche Flächen in geringem Umfang versiegelt (z. B. durch Anbauten in Form eines Wintergartens).
- Schutzgut Klima/Luft: Die Luftqualität erfährt durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Beeinträchtigungen.
- Schutzgut Landschafts-/Ortsbild: Mit der Festsetzung einer bestandsorientierten Bebauung kommt es nicht zu einer Veränderung des vorhandenen Landschafts- und Ortsbildes.
- Schutzgut Kultur- und Sachgüter: In dem Plangebiet existiert kein Denkmal bzw. Bodendenkmal.

#### Hinweis:

Da das Planverfahren auf der Grundlage des § 13a Abs. 2 BauGB (beschleunigtes Verfahren) erfolgt, wird gemäß § 13 Abs. 3 Baugesetzbuch von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von einer zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Der § 4c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen- Monitoring) findet daher keine Anwendung.

#### **4. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Maßnahmen zur Bodenordnung sind nicht erforderlich, da die Wohnbauflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits bebaut und erschlossen sind.

#### **5. Kosten und Finanzierung**

Durch den Bebauungsplan entstehen der Gemeinde keine Kosten.

#### **6. Realisierungszeitraum**

Mit der Realisierung von Neubauvorhaben (z. B. Anbauten in Form von Wintergärten) kann unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes begonnen werden.

#### **7. Aufzuhebende städtebauliche Festsetzungen**

Mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan HM 7, rechtsverbindlich seit dem 31.10.1972, aufgehoben.

Im Auftrag:

(Borch)  
Städt. Verwaltungsrätin  
im techn. ROD

## Textliche Festsetzungen

### 1. **Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 Absatz 6 Nr. 1 BauNVO**

1.1 In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 13 sind die gemäß § 3 Abs.2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Im Einzelnen sind dies:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bewohner des Gebietes dienen sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die gemäß § 4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Im Einzelnen sind dies:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen.

### 2. **Anzahl der Wohneinheiten gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 6 BauGB**

In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 13 sind je Hauseinheit (Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser) maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

### 3. **Überbaubare Grundstücksfläche gemäß § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO**

In den Reinen Wohngebieten WR 1 – WR 13 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Treppenhäuser und Aufzüge zur Personenbeförderung in einer Tiefe von maximal 2,0 m nur zur Eingangsseite hin im Sinne des § 14 Absatz 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

### 4. **Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 24 BauGB**

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der Aufenthaltsräume ist entsprechend der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ so zu gestalten, dass sie folgendes Schalldämm-Maß aufweisen:

<u>Baugebiete</u>	<u>Lärmpegelbereich</u>	<u>maßgeblicher Außenlärmpegel in dB (A)</u>	<u>Erf. Rw, res. des Außenbauteils in dB (A)</u>
WR 1 – WR 13	III	61 – 65	35
WA 1, 2	III	61 – 65	35

## 5. Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Absatz 4 BauGB i. V. m. § 86 Landesbauordnung Nordrhein-Westfalen BauO NRW

### 4.1 Dach- und Wandflächen

4.1.1 In den Wohngebieten ist folgende **Dachneigung** zulässig:

<u>Baugebiet</u>	<u>Dachneigung (zwingend)</u>
WR 1, 4, 9, 10	40°
WR 2, 3, 6, 8, 12, 13	30°
WR 5, 7, 11	45°
WA 1	30°
WA 2	25° - 30°

4.1.2 Die **Dacheindeckung** von Doppelhaushälften (Reine Wohngebiete WR 11 – WR 13) sowie bei Gebäuden in geschlossener Bauweise (Reine Wohngebiete WR 1 – WR 10 und Allgemeines Wohngebiet WA 2) ist material- und farbgleich auszuführen.

4.1.3 In den Wohngebieten WR 1 – WR 13 sowie WA 1 und WA 2 wird die **Dachausbildung** wie folgt festgesetzt:

- Dacheinschnitte und Dachaufbauten sind zulässig. Ihre Länge darf nicht mehr als die Hälfte der gesamten Traufenlänge betragen.
- Fenster- und Dachantennen und Satellitenschüsseln sowie Aufbauten, die der Nutzung der Windenergie dienen, sind an den zu den öffentlichen Verkehrsflächen und zu den jeweiligen mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten bzw. als Verkehrsfläche festgesetzten Erschließungswegen ausgerichteten Wand- und Dachflächen hin unzulässig. Die Höhe der entsprechenden Aufbauten darf nicht die Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes überschreiten.

4.1.4 **Drempel** sind nur bei einer 1-geschossigen Bebauung in dem Wohngebiet WR 9 zulässig. Dabei ist darauf zu achten, dass diese mit einer Wandhöhe von 0,75 m ab Oberkante Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der Außenwand mit Oberkante Sparren errichtet werden.

### 4.2 Einfriedungen

4.2.1 Zu den **öffentlichen Verkehrsflächen** dürfen Vorgärten nur mit einer Hecke oder einem Holzzaun in einer Höhe von maximal 0,60 m oder mit Rasenkantensteinen eingefriedet werden.

4.2.2 Jeglicher Bewuchs und andere Sichtbehinderungen in einer Höhe von über 0,50 m sind innerhalb der **Sichtdreiecke im Einmündungsbereich** öffentlicher Verkehrsflächen unzulässig.

## Kennzeichnung

-----  
\_\_\_\_\_                   geplanter Postrichtfunkstrahl mit beidseitigem 100,0 m-  
-----  
                                  Schutzstreifen

## Hinweise

1. Bei der Vergabe der Kanalisations- und Erschließungsaufträge und bei der Erteilung einer Baugenehmigung sind die ausführenden Baufirmen verpflichtet, **auf tretende Bodenfunde und –befunde** oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz –DschG) vom 11.03.1980 (GV NRW S. 226), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.06.1989 (GV NRW S. 366) der Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Overath, Gut Eichtal, 51491 Overath zu melden.
2. Erdarbeiten sind aufgrund eventuell vorhandener **Kampfmittel** mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Vor Durchführung eventuell erforderlicher größerer Bohrungen – z.B. Pfahlgründung – sind Probebohrungen (70 bis 120 mm Durchmesser im Schneckenbohrverfahren) zu erstellen, die ggf. mit Kunststoff oder Nichtmetallrohren zu versehen sind. Diese Probebohrungen sind mit ferromagnetischen Sonden zu überprüfen. Sämtliche Bohrarbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im gewachsenen Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Fall ist umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen. Sollten die v. g. Arbeiten durchgeführt werden, ist dem Kampfmittelräumdienst ein Bohrplan zur Verfügung zu stellen.
3. Zu diesem **Bebauungsplan** gehört:
  - eine Begründung.