



# Textliche Festsetzungen

## zum Bebauungsplan Nr. 3/132 „Lindenstraße“

Planungsstand:

frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB  
frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

**Vorentwurf**

**Vorhabenträger:**  
VISTA Reihenhause GmbH & Co KG  
Grazer Straße 16 A  
40789 Monheim

**bearbeitet durch:**  
Ingenieurbüro für Vermessung  
Planung, Stadtentwicklung  
Dr. Johannes Suchy  
Büchelgarten 10  
53225 Bonn

**Stand: 28. August 2018**

## **1 Art der baulichen Nutzung**

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete (WA1, WA2, WA3) sind die nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1, 4, 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).

## **2 Maß der baulichen Nutzung**

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist für die Grundstücke der Reihenmittelhäuser der Hausgruppen eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO (GRZ I) um 0,1 bis zu einer GRZ I = 0,5 zulässig.

Innerhalb des mir WA2 bezeichneten Allgemeinen Wohngebietes ist für die Mittelhäuser der Hausgruppen eine geringfügige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO (GRZ II) um 0,1 bis zu einer GRZ II = 0,7 zulässig.

Die gartenseitigen Baugrenzen dürfen zwecks Anlage von Terrassen und Terrassenüberdachungen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

## **3 Höhe baulicher Anlagen**

Bezugspunkt für die festgesetzten maximalen Höhen für First und Traufe ist die vorgelagerte Straßen- bzw. Wegefläche (zur Offenlage wird ein konkreter Bezugspunkt festgelegt).

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO darf im Plangebiet die Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise durch Anlagen für die Gebäudetechnik, wie z.B. Be- und Entlüftungsanlagen, Schornsteine und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien um 1,5 m überschritten werden.

## **4 Mit Geh- Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB festgesetzten und mit „GL“ bezeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Anlieger und einem Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträgers zu belasten.

## **5 Stellplätze und Garagen**

Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen der Gebäude sowie in den festgesetzten Flächen für Stellplätze, Garagen und ihrer Zufahrten zulässig.

## **6 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**

Innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes ist eine Lärmschutzanlage in einer Höhe von ..... (wird im weiteren Verfahren ergänzt) über Geländeniveau und mit einem Lärmdämmwert von > 20 dB zu errichten.

### **Hinweise:**

#### **Bodendenkmalpflege**

Bei Ausschachtungsarbeiten auftretende archäologische Bodenfunde und Befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz DSchG) vom 11.3.1980 dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn unmittelbar zu melden. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### **Bodenversiegelung**

Nach § 1a Baugesetzbuch (BauGB) und § 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu beschränken.

#### **Wasserwirtschaft**

Das nicht schädlich verunreinigte Niederschlagswasser ist gemäß § 44 LWG zur Versickerung zu bringen. Die Versickerungsflächen sind auf den privaten Grundstücken anzulegen.

Für die Einleitung des Niederschlagswassers in den Untergrund oder in ein oberirdisches Gewässer ist nach §§ 8, 9 und 10 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Der Antrag ist bei der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises zu stellen.

#### **Bauschutzbereich des Flughafens Köln / Bonn**

Das Plangebiet liegt im Bauschutzbereich des Flughafens Köln/Bonn. Auf die §§ 12, 15 und 17 des Luftverkehrsgesetzes wird hingewiesen.

#### **Kampfmittelfunde**

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen.

#### **DIN-Vorschriften**

Die für die Festsetzungen oder Darstellungen dieses Bauleitplans relevanten DIN-Vorschriften können in ihrer gültigen Fassung bei der Stadtverwaltung Wesseling im Fachbereich 61 Stadtplanung zu den üblichen Öffnungszeiten eingesehen werden.

### **Störfall-Betriebsbereiche i. S. d. Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU)**

Das Plangebiet liegt innerhalb gutachterlich ermittelter Achtungsabstände von Betrieben i. S. d. § 3 (5a) BImSchG und fällt damit in den Anwendungsbereich des Artikel 13 der Seveso-III-Richtlinie (RL 2012/18/EU). Die angemessenen Abstände für die Betriebsbereiche i. S. d. § 3 (5a) BImSchG sind durch ein gesamtstädtisches Gutachten zur Verträglichkeit von Störfall-Betriebsbereichen unter dem Gesichtspunkt des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie / § 50 BImSchG ermittelt worden (TÜV Nord Systems GmbH, Gutachten Fassung (12/2015)).