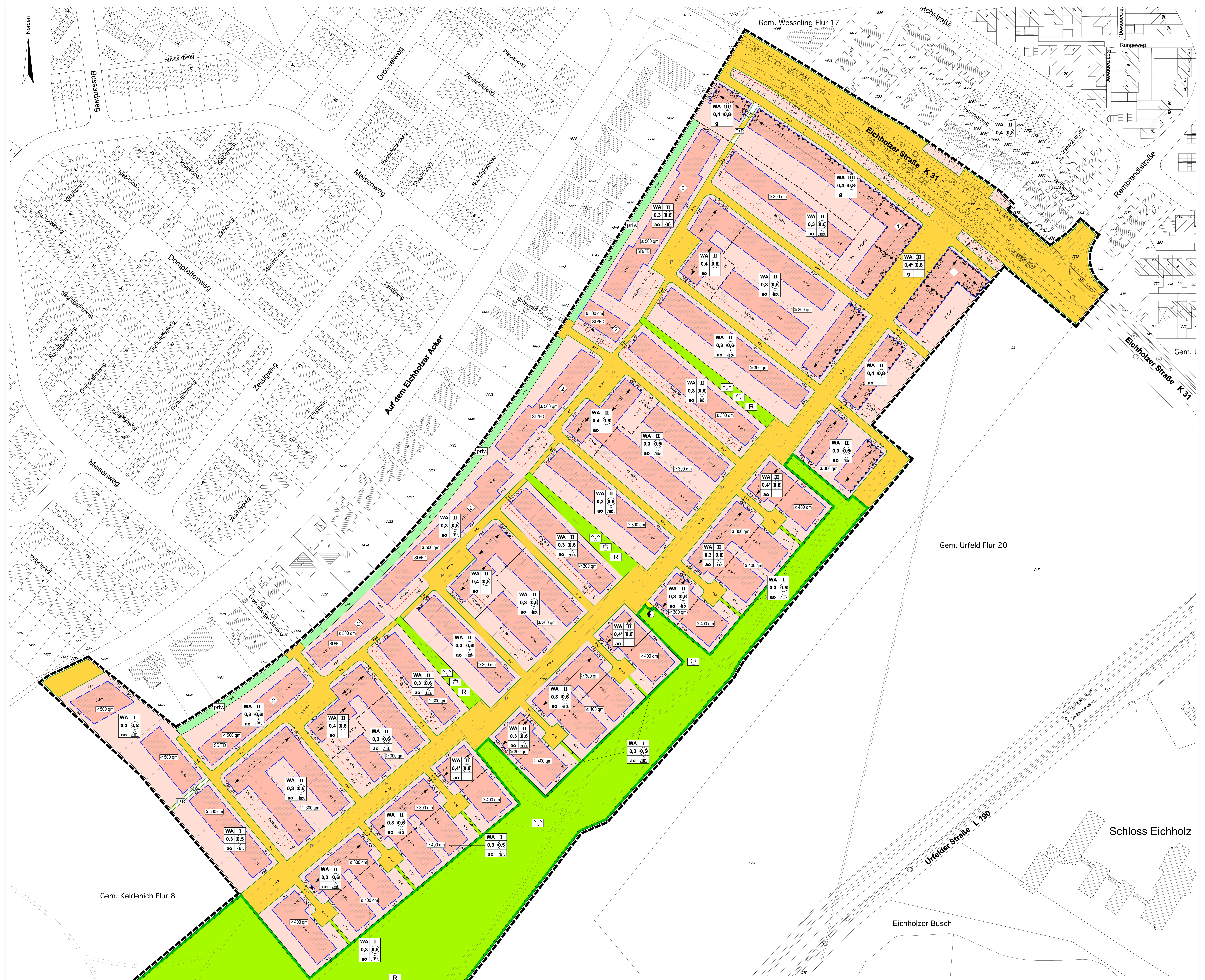



**Planzeichnung**
Maßstab 1 : 1.000
0 10 20 30 40 50 m

## Rechtsgrundlagen
(jeweils in der zur Zeit des Aufstellungsbeschlusses geltenden Fassung)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.02.2004 (GV. NRW. S. 96 ff.)

sowie

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)

in Verbindung mit den Vorschriften

- der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl., S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- der Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12. 1990 (BGBl. I 1991, S. 58),
- der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert am 12.12.2006 (GV. NRW. S. 615),
- des Gesetzes zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert am 19.06.2007 (GV. NRW. S. 226/316).

## Für die städtebauliche Planung
Wesseling, den …………… Köln, den ……………

………………………………… Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung
………………………………… Hartmut Welters Architekt & Stadtplaner

## Entwurfsverfasser
Wesseling, den …………… Köln, den ……………

………………………………… Dezernat III - Bereich 61 / Stadtplanung
………………………………… Hartmut Welters Architekt & Stadtplaner

## Planunterlage
Es wird bescheinigt, dass diese Planunterlage den Bestimmungen des § 1 Abs. 2 PlanzVO 90 entspricht (Planunterlage: Stand 13. Mai 2008).

Wesseling, den ……………

…………………………… Dieter Henschel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

## Aufstellungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 17.04.2008 gemäß § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 und 4 BauGB beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 2/93.1 aufzustellen. Der Beschluss ist im Amtsblatt der Stadt Wesseling am 07.05.2008 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Wesseling, den ……………

Der Bürgermeister
in Vertretung

………………………………… Michael Vogel
Beigeordneter

## Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 14.08.2008 gemäß § 3 Abs. 1 BauGB beschlossen, die Öffentlichkeit frühzeitig zu beteiligen. Die Darlegung der Planung erfolgte vom 25.08. bis einschließlich 26.09.2008, die Erörterung am 02.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am 20.08.2008 im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.

Wesseling, den ……………

Der Bürgermeister
in Vertretung

………………………………… Michael Vogel
Beigeordneter

## Auslegungsbeschluss
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling hat am 04.03.2009 die öffentliche Auslegung dieses Bebauungsplanes mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Wesseling, den ……………

Der Bürgermeister
in Vertretung

………………………………… Michael Vogel
Beigeordneter

## Öffentliche Auslegung
Der Entwurf dieses Bebauungsplanes hat auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Bau und Umweltschutz der Stadt Wesseling mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.03.2009 bis einschließlich 24.04.2009 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung über die öffentliche Auslegung ist am 11.03.2009 im Amtsblatt der Stadt Wesseling erfolgt.

Wesseling, den ……………

Der Bürgermeister
in Vertretung

………………………………… Michael Vogel
Beigeordneter

## Satzungsbeschluss
Dieser Bebauungsplan ist gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NW vom Rat der Stadt Wesseling am …………… als Satzung mit Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB beschlossen worden.

Wesseling, den ……………

Der Bürgermeister

………………………………… Günter Ditgens
Bürgermeister

## Bekanntmachung / In Kraft treten
Der Satzungsbeschluss sowie Ort und Zeit der Einsichtnahme gemäß § 10 Abs. 3 BauGB sind am …………… im Amtsblatt der Stadt Wesseling ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung in Kraft.

Wesseling, den ……………

Der Bürgermeister

………………………………… Günter Ditgens
Bürgermeister

# I. Zeichnerische Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1 und 7 BauGB in Verbindung mit der BauNVO und der PlanzV 90

## 1. Art der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 1 und 4 BauNVO

- WA – Allgemeines Wohngebiet

## 2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit §§ 16 bis 20 BauNVO

Nutzungsschablone:

| | |
|---|---|
| Baugebiet | Zahl der Vollgeschosse |
| Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) |
| Bauweise | Hausformen |

- z.B. 0,3 – Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. 0,4* – Grundflächenzahl (GRZ) mit festgesetzter Überschreitungsmöglichkeit der zulässigen Grundfläche (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 2.5)
- z.B. (0,5) – Geschossflächenzahl (GFZ)
- z.B. II – Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- z.B. (II) – Zahl der Vollgeschosse zwingend
- ◇2 – Gesonderte Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen innerhalb der bezeichneten überbaubaren Grundstücksflächen (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 2.2 und 2.3)
- ◇1 – Gesonderte Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen innerhalb der umgrenzten Teilflächen der überbaubaren Grundstücksflächen (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 2.2 und 2.3)
- Abgrenzung der Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise sowie zur Mindestgröße der Baugrundstücke innerhalb eines Baugebietes
- Verbindung von Teilflächen bzgl. Art und Maß der baulichen Nutzung

## 3. Bauweise, Baugrenzen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit §§ 22 und 23 BauNVO

- ao – Abweichende offene Bauweise (siehe auch Textliche Festsetzung Nr. 3.1)
- E – Nur Einzelhäuser zulässig
- ED – Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
- g – Geschlossene Bauweise
- Baugrenze
- Überbaubare Grundstücksfläche
- Nicht überbaubare Grundstücksfläche

## 4. Stellplätze und Garagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 12 und 14 BauNVO

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
- St – Stellplätze
- Ga – Garagen und Carports
- Cp – Carports
- Ne – Nebenanlagen

## 5. Öffentliche Verkehrsflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenbegrenzungslinie
- Straßenverkehrsflächen
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R – Zweckbestimmung: Fußgänger und Radfahrer

## 6. Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB

- Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen
- Elektrizität

## 7. Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen
- Zweckbestimmung Parkanlage
- Zweckbestimmung Spielflächen / dezentrale Spielstationen
- R – Zweckbestimmung Anlagen zur Niederschlagswasserrückhaltung und Niederschlagswasserableitung
- priv. – Private Grünflächen

## 8. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – Pflanzgebote
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

## 9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Gebäude – Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, jeweils den Gebäudeseiten zugeordnet
- z.B. LPB III – Lärmpegelbereich, hier: Stufe III

## 10. Sonstige Planzeichen

- z.B. ≥ 400 qm – Mindestgröße der Baugrundstücke, hier: 400 qm (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (gemäß § 9 Abs. 7 BauGB)

# II. Sonstige zeichnerische Festsetzungen und zeichnerische Darstellungen

## 1. Gestalterische Festsetzungen
gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbinung mit § 9 Abs. 4 BauGB

- Ausrichtung des Hauptfirstes bei geneigten Dächern der Hauptgebäude
- SD/FD – Dachform: nur Satteldach oder Flachdach zulässig

## 2. Zeichnerische Darstellungen (unverbindlich)

- Vorgeschlagene Grundstücksaufteilung sowie vorgeschlagene Gliederung/Gestaltung der Verkehrs- und Grünflächen
- P – Vorgeschlagener Standort öffentlicher Stellplätze
- Vorgeschlagener Standort für Gebäude
- z.B. # 3,0 – paralleler Abstand in Meter

## 3. Darstellungen des Bestandes (Stand Mai 2008)

- Bebauung
- Whs / Ga – Wohnhaus / Garage
- Flurstücksgrenzen mit Grenzpunkt
- z.B. 1726 – Flurstücksnummer
- Flurgrenze
- Böschung / Erdwall
- Einzelbaum
- Mauer
- Zaun

# III. Textliche Festsetzungen
gemäß § 9 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der BauNVO

## 1. Art der baulichen Nutzung - Zulässigkeit von Nutzungen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 und 4 BauNVO

### Allgemeine Wohngebiete (WA)
Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind hier:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

werden gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und sind somit unzulässig.

## 2. Maß der baulichen Nutzung
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 bis 20 BauNVO

### 2.1 Erdgeschossfußbodenhöhe
gemäß § 18 BauNVO

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens darf minimal 0,2 m und maximal 0,7 m über dem jeweiligen Bezugspunkt (BP) liegen. Als Fußbodenhöhe ist die Oberkante des fertig gestellten Fußbodens anzusehen (OKFF).

### 2.2 Traufhöhe
gemäß § 18 BauNVO

In dem festgesetzten Baugebiet darf die Traufhöhe baulicher Anlagen den jeweiligen Bezugspunkt (BP) um folgendes Höhenmaß überschreiten:
- in Teilgebieten, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, um maximal 5,0 m,
- in Teilgebieten, in denen bis zu zwei Vollgeschosse zulässig oder in denen zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, um maximal 7,5 m.

Abweichend hiervon darf die Traufhöhe den jeweiligen Bezugspunkt in den mit ◇1 gekennzeichneten Bereichen um maximal 9,5 m und in den mit ◇2 gekennzeichneten Bereichen um maximal 6,5 m überschreiten.

Als Traufhöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zur Wandhöhe im Sinne von § 6 Abs. 4 BauO NW (Schnittlinie der Außenfläche der Außenwand mit der Außenfläche der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Außenwand). Wird baulich keine Traufe ausgebildet, so gilt das festgesetzte Maß für den oberen Abschluss von Gebäudeaußenwänden (Oberkante Attika).

### 2.3 Firsthöhe
gemäß § 18 BauNVO

In dem festgesetzten Baugebiet darf die Firsthöhe baulicher Anlagen den jeweiligen Bezugspunkt (BP) um folgendes Höhenmaß überschreiten:
- in Teilgebieten, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, um maximal 9,5 m,
- in Teilgebieten, in denen bis zu zwei Vollgeschosse zulässig sind, um maximal 10,5 m,
- in Teilgebieten, in denen zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, um maximal 11,5 m.

Abweichend hiervon darf die Firsthöhe den jeweiligen Bezugspunkt in den mit ◇1 gekennzeichneten Bereichen um maximal 12,5 m und in den mit ◇2 gekennzeichneten Bereichen um maximal 9,5 m überschreiten.

Als Firsthöhe gilt die Differenz der Höhe vom unteren Bezugspunkt (BP) zum höchstgelegenen Punkt eines Gebäudes.

### 2.4 Festlegung des Bezugspunktes (BP)
gemäß § 18 BauNVO

Bezugspunkt (BP) für die Bemaßung der Höhe baulicher Anlagen ist die Höhenlage der fertig ausgebauten an das Grundstück angrenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend.

### 2.5 Überschreitung der zulässigen Grundfläche
gemäß § 19 BauNVO

In den Teilgebieten, in denen die Grundflächenzahl von 0,4 mit einem »*« gekennzeichnet ist, darf die zulässige Grundfläche
- durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie
- durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

### 2.6 Zusätzliches Vollgeschoss im Dachraum
gemäß § 20 BauNVO

In den Teilgebieten, in denen nur ein Vollgeschoss zulässig ist, darf die zulässige Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise um ein weiteres Vollgeschoss im Dachraum von Wohngebäuden überschritten werden, wenn dabei die festgesetzte zulässige Geschossfläche nicht überschritten wird.

## 3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2, 4 und 6 BauGB sowie §§ 12, 14, 16, 22 und 23 BauNVO

### 3.1 Abweichend offene Bauweise
gemäß § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO

Abweichend zu den ansonsten gültigen Bestimmungen zur offenen Bauweise sind in der abweichend offenen Bauweise (ao) Gebäudelängen nur bis maximal 25 m zulässig.

### 3.2 Überschreitung der hinteren Baugrenze
gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO

Eine Überschreitung der hinteren Baugrenze durch Anbauten untergeordneter Bauteile (z.B. Wintergärten, Balkone, Vorbauten oder Kellerersatzräume) ist in einer Tiefe von maximal 5,0 m und einer Breite von maximal 50 % der Fassadenbreite des Gebäudekörpers zulässig, soweit nicht landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen oder die festgesetzten Privaten Grünflächen hiervon betroffen sind.

### 3.3 Unzulässigkeit von Nebenanlagen
gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO

Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind in dem Bereich zwischen der vorderen bzw. seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgarten) nicht zulässig.

Ausgenommen hiervon sind Bereiche, in denen im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB Nebenanlagen (Ne) als zulässig festgesetzt sind, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

### 3.4 Der Ver- und Entsorgung dienende Nebenanlagen
gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO

Die der Ver- und Entsorgung dienenden Nebenanlagen sind gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO als Ausnahme zulässig, auch wenn für sie keine besonderen Flächen im Bebauungsplan festgesetzt sind.

### 3.5 Stellplätze und Garagen
gemäß § 12 BauNVO

Stellplätze (St) und Garagen (Ga) sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen. Zu Garagen zählen auch Carports und Tiefgaragen. Darüber hinaus sind Carports (Cp) in den entsprechend ausgewiesenen Flächen zulässig.

Dabei sind innerhalb der im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB festgesetzten Flächen, die sich zwischen einer Straßenbegrenzungslinie und einer vorderen Baugrenze befinden, maximal zwei Stellplätze oder Garagen pro Baugrundstück zulässig.

Weiterhin dürfen Stellplätze und Garagen die rückwärtigen, von der Erschließungsfläche abgewandten Baugrenzen bis zur rückwärtigen Grundstücksgenze überschreiten, soweit nicht landesrechtliche Vorschriften entgegenstehen oder die festgesetzten Privaten Grünflächen hiervon betroffen sind. Dabei haben Stellplätze und Garagen zu den festgesetzten öffentlichen Grünflächen einen Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten.

Darüber hinaus sind ebenerdige Stellplätze auf den Stellplatz-/Garagenzufahrten auch außerhalb der oben angeführten Flächen zulässig, soweit landesrechtliche Vorschriften nicht entgegenstehen.

### 3.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im gesamten Plangebiet dürfen Wohngebäude maximal 3 Wohneinheiten aufweisen. Abweichend hiervon sind in den Teilgebieten, in denen die Grundflächenzahl mit einem »*« gekennzeichnet ist, maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

## 4. Größe der Baugrundstücke
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

In den entsprechend gekennzeichneten Teilen des festgesetzten Baugebietes hat die Fläche eines Baugrundstückes eine Mindestgröße in der jeweils dargestellten Größenordnung aufzuweisen. Zum anrechenbaren Baugrundstück können auch Teilflächen der festgesetzten privaten Grünfläche gehören.

## 5. Öffentliche Grünflächen
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die öffentlichen Grünflächen dienen unter anderem auch der Aufnahme von Fuß- und Radwegen, möblierten Aufenthaltsbereichen, Spielgelegenheiten für Kinder und Jugendliche, künstlerisch gestalteten Objekten, Mulden und Rinnen für eine oberirdische Wasserableitung sowie unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen.

## 6. Pflanzgebote
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

### 6.1. Gehölzanpflanzungen entlang der Eichholzer Straße
Innerhalb der zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzten Flächen entlang der Eichholzer Straße sind private Stellplätze straßenseitig mit Sträuchern mit einer Mindesthöhe von 1,3 m einzufrieden. Darüber hinaus ist hier je zwei Stellplätze mindestens ein Laubbaum anzupflanzen. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Arten zu verwenden. Die Anpflanzungen sind dauerhaft fachgerecht zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen.

### 6.2. Baumanpflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen
Innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen sind mindestens 40 Laubbäume standortgerechter Arten anzupflanzen. Lage und Anordnung der Baumanpflanzungen bleiben der späteren Ausführungsplanung überlassen.

## 7. Bereiche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

### 7.1 Anforderungen an Außenbauteile von Gebäuden
Im nördlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes werden für die gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen Lärmpegelbereiche (LPB III und IV) festgesetzt. Die entlang der Baugrenzen festgesetzten Lärmpegelbereiche gelten für alle Gebäudeseiten innerhalb der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche, die in Richtung des festgesetzten Lärmpegelbereiches ausgerichtet sind. Untergeordnete Bauteile, welche die festgesetzten Baugrenzen überschreiten dürfen, sind hierbei entsprechend dem Hauptbaukörper zu behandeln.

Bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden sind an Gebäudeseiten, denen ein Lärmpegelbereich zugeordnet ist, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen (Fenster, Wände und Dächer ausgebauter Dachgeschosse) gemäß der DIN 4109 »Schallschutz im Hochbau« (Ausgabe November 1989, Berichtigung 1 vom August 1992, Änderung A1 vom Januar 2001), Tabelle 8 bis 10, zu stellen.

Dabei gilt, dass
- an Gebäudeseiten, die dem Lärmpegelbereich III zugeordnet sind (in der Planzeichnung mit »LPB III« gekennzeichnet), das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 35 dB und für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 30 dB betragen muss,
- an Gebäudeseiten, die dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet sind (in der Planzeichnung mit »LPB IV« gekennzeichnet), das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w, res}$ für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen mindestens 40 dB und für Außenbauteile von Büroräumen mindestens 35 dB betragen muss.

Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren auf Basis der DIN 4109 zu führen.

Ausnahmen gemäß § 31 Abs. 1 BauGB von dieser Festsetzung sind zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wird, dass unter Berücksichtigung der exakten Gebäudegeometrien im Einzelfall geringere Lärmpegelbereiche an den Gebäudeseiten vorliegen. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile können dann entsprechend den Vorgaben der DIN 4109 reduziert werden.

### 7.2 Schalldämmende Lüftungseinrichtungen
Liegen notwendige Fenster von zum Schlafen genutzten Räumen an Gebäudeseiten, die dem Lärmpegelbereich IV zugeordnet sind (in der Planzeichnung mit »LPB IV« gekennzeichnet), so sind hier schalldämmende Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

## 8. Flächen auf angrenzenden Grundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers
gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB

Zur Herstellung des Straßenkörpers sind an allen an öffentliche Verkehrsflächen angrenzenden Grundstücken oberirdische Randeinfassungen entlang der Grundstücksgrenze zulässig. Die dafür erforderlichen unterirdischen Stützbauwerke (Hinterbeton) sind bis maximal 15 cm Breite und maximal 30 cm Tiefe auf den angrenzenden Grundstücken zulässig und zu dulden.

# IV. Gestalterische Festsetzungen
gemäß § 86 Abs. 1 und 4 BauO NW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB

## 1. Doppel- und Reihenhäuser
Doppel- und Reihenhäuser sind jeweils bezüglich der Fassaden- und Dachmaterialien sowie Fassaden- und Dachfarben, der Dachneigung, der Dachaufbauten (Dachgauben) und -einschnitte, der Zwerchhäuser/-giebel sowie bei geneigten Dächern bezüglich der Ausbildung der Traufe und des Firstes einheitlich zu gestalten.

## 2. Fassaden
Fassadenoberflächen sind nur in Putz, Verblendmauerwerk, Holz oder in Glas auszuführen. Zulässig sind nur helle, abgetönte und aufeinander abgestimmte Farben oder Naturfarben. Für Fassadenflächen untergeordneter Bauteile, Dachgeschosse oder für solarenergetische Maßnahmen sind Abweichungen zur Gliederung der Gesamtfassade möglich.

## 3. Dacheindeckung
Die Dachflächen sind in Material, Form und Farbe einheitlich einzudecken. Geneigte Dächer von Gebäuden (Neigung größer 10°) sind grundsätzlich nur einheitlich farbig mit einer Eindeckung aus Dachpfannen (in rot, rotbraun, anthrazit oder schwarz) oder Schiefer auszubilden. Ausgenommen hiervon sind Dachgauben. Außerdem hiervon ausgenommen sind Flächen, die für eine aktive oder passive solarenergetische Nutzung erforderlich sind (z.B. Solarkollektoren und Fotovoltaikzellen), wenn sie parallel zur Dachoberfläche angeordnet werden.

## 4. Dachaufbauten, -einschnitte, -flächenfenster und Zwerchhäuser/-giebel
Dachaufbauten (Dachgauben), Dacheinschnitte, Dachflächenfenster und Zwerchhäuser/Zwerchgiebel sind bei geneigten Dächern in ihrer Summe je Dachseite bis maximal 50 % der Firstlänge eines Gebäudes zulässig.

## 5. Garagen und Nebenanlagen
Fassadenoberflächen von Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind in Material und Farbe auf das Hauptgebäude abzustimmen.

## 6. Nicht überbaute Fläche der bebauten Grundstücke
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen wasseraufnahmefähig zu belassen bzw. herzustellen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

## 7. Vorgärten
Vorgärten (Fläche zwischen der vorderen bzw. der seitlichen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie) sind mit Ausnahme der Zufahrten und Zugänge zu begrünen. Vorgärten dürfen nicht als Abstell- oder als Lagerplatz hergerichtet oder benutzt werden.

## 8. Geländeabgrabungen
Innerhalb der Vorgärten sind Geländeabgrabungen nur zulässig, wenn der Abstand zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der Baugrenze mindestens 5,0 m beträgt.

## 9. Einfriedungen
Einfriedungen privater Grundstücke im Bereich des Vorgartens sind als lebende Hecke, auch in Verbindung mit einem transparenten Zaun, bis zu einer Höhe von 1,3 m zulässig. Für Hecken sind standortgerechte Gehölze zu verwenden.

## 10. Standorte für Abfallbehälter auf privaten Grundstücksflächen
Abfall- und Wertstoffbehälter sowie Mülltonnen sind derart einzuhausen oder mit Rank- und Kletterpflanzen einzugrünen, so dass sie von öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen aus nicht einsehbar sind.

## 11. Werbeanlagen
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an der Stätte der Leistung sind auch als freistehende Anlagen mit einer Größe von maximal 2,0 qm mit einer Höhe von maximal 2,5 m über Gelände zulässig.

Werbeanlagen sowie Beschriftung auf Dachflächen oder Fensterflächen sind unzulässig. Weiterhin sind Werbeanlagen mit Wechsel-, Lauf-, Blinklicht oder anderen ablenkenden Lichteffekten unzulässig.

# V. Hinweise

## 1. Altlasten
Innerhalb des Plangebietes sind keine Hinweise auf Altlastenverdachtsflächen bekannt. Sollten sich bei Tiefbauarbeiten oder im Rahmen sonstiger Arbeiten Hinweise auf Verunreinigung des Bodens ergeben, so sind die Untere Wasser-, Abfallwirtschafts- und Bodenschutzbehörde des Rhein-Erft-Kreises und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht hiervon umgehend zu unterrichten.

## 2. Kampfmittelbeseitigung
Das Vorhandensein von Kampfmitteln innerhalb des Plangebietes kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden; deshalb wird eine Kampfmittelüberprüfung empfohlen. Vor Beginn von Baumaßnahmen muss die Kampfmittelüberprüfung durchgeführt und die Kampfmittelfreiheit des Geländes durch die Bezirksregierung Köln bescheinigt werden.

Werden bei der Durchführung von Vorhaben bei Erdaushub außergewöhnliche Verfärbungen festgestellt oder verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten unverzüglich einzustellen und der Kampfmittelräumdienst bei der Bezirksregierung Köln und die Stadt Wesseling, Fachbereich Bauaufsicht oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unmittelbar zu verständigen. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Tiefendetektion empfohlen.

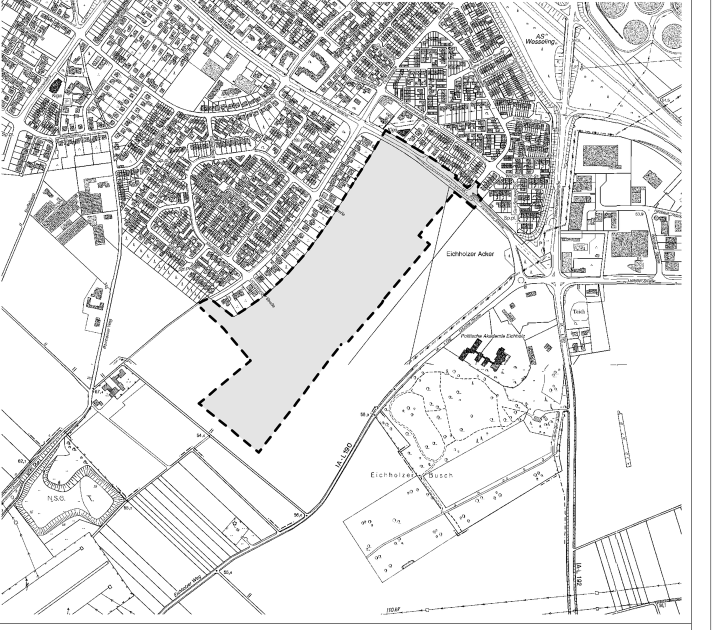
## 3. Bodendenkmalschutz
Wenn bei Erdarbeiten kultur- oder erdgeschichtliche Bodenfunde entdeckt werden, ist nach den §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Entdeckung unverzüglich der Stadt Wesseling, Untere Denkmalbehörde, oder dem Landschaftsverband Rheinland / der Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel. 02425 / 9039-0, Fax 02425 / 9039-199, anzuzeigen. Bodendenkmal und Entdeckungsstätte sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Landschaftsverbandes Rheinland / der Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## 4. Versiegelung und Bodenaushub
Beim Bau von Gebäuden oder Erschließungswegen ist eine Minimierung der Versiegelung anzustreben. Der bei der Durchführung von Bauvorhaben anfallende Bodenaushub ist möglichst auf dem Grundstück zu belassen und einer sinnvollen Folgenutzung zuzuführen.

## 5. Erdbebenzone
Die Gemarkung Wesseling befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005) der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

## 6. Hauptversorgungsleitungen
Unmittelbar südwestlich des Plangebietes verlaufen unterirdische Produktenpipelines der Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH (RMR), Köln sowie der E.ON Ruhrgas AG, Essen. Alle Planungen und Maßnahmen in diesem Bereich, v.a. innerhalb der Schutzstreifen, sind mit dem Leitungsträger abzustimmen; der Schutzstreifen ist von betriebsfremden Bauwerken und Pflanzenbewuchs freizuhalten.

**Übersichtsplan** ohne Maßstab




# STADT WESSELING

# Bebauungsplan Nr. 2/93.1
## »Wohngebiet Eichholz – 1. Bauabschnitt«

| | |
|---|---|
| Gemarkung Wesseling, | Flur 17 |
| Gemarkung Keldenich, | Flur 08 |
| Gemarkung Urfeld, | Flur 20 |

Maßstab 1 : 1.000


Bearbeitung:
Norbert Post
Hartmut Welters
Architekten BDA & Stadtplaner SRL
Arndtstraße 37, 44135 Dortmund
Tel. 02 31. 47 73 48. 60 / Fax 02 31. 55 44 44
info@post-welters.de / www.post-welters.de


Plangröße im Original: 149 x 81 cm